



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 975  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GT4 INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Niam AS  
Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein Bomann-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	274 069	203 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 069</b>	<b>203 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-274 069</b>	<b>-203 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		45 277	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 045 277</b>	<b>5 000 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 610 439	4 175 816
Annen rentekostnad			689 777
Annen finanskostnad		350	307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 610 789</b>	<b>4 865 900</b>
<b>Netto finans</b>		<b>434 488</b>	<b>134 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>160 418</b>	<b>-69 827</b>
Skattekostnad på resultat	3	35 292	-15 362
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		125 126	
Overført fra annen egenkapital			-54 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		15 362
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>15 362</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	589 730 675	589 730 675
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 730 675</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 746 037</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 492 898	788 049
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 492 898</b>	<b>788 049</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 492 898</b>	<b>5 788 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	550 000	550 000
Overkurs		460 584 461	460 584 461
Annen innskutt egenkapital		17 430 000	17 430 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>478 564 461</b>	<b>478 564 461</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 233 284	4 108 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 233 284</b>	<b>4 108 158</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>482 797 745</b>	<b>482 672 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	113 326 250	112 826 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 326 250</b>	<b>112 826 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 326 250</b>	<b>112 826 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 061	20 726
Betalbar skatt	3	19 930	
Skyldig offentlige avgifter		2 336	3 241
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		61 250	11 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 577</b>	<b>35 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 425 827</b>	<b>112 861 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458211

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 975  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GT4 INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Niam AS  
Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein Bomann-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 640 975  
GT4 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	274 069	203 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>274 069</b>	<b>203 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-274 069</b>	<b>-203 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		45 277	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 045 277</b>	<b>5 000 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 610 439	4 175 816
Annen rentekostnad			689 777
Annen finanskostnad		350	307
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 610 789</b>	<b>4 865 900</b>
<b>Netto finans</b>		<b>434 488</b>	<b>134 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>160 418</b>	<b>-69 827</b>
Skattekostnad på resultat	3	35 292	-15 362
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		125 126	
Overført fra annen egenkapital			-54 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>



Organisasjonsnr: 923 640 975  
GT4 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		15 362
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>15 362</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	589 730 675	589 730 675
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 730 675</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 746 037</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	5	5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 492 898	788 049
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 492 898</b>	<b>788 049</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 492 898</b>	<b>5 788 049</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	550 000	550 000
Overkurs		460 584 461	460 584 461
Annen innskutt egenkapital		17 430 000	17 430 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>478 564 461</b>	<b>478 564 461</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		4 233 284	4 108 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 233 284</b>	<b>4 108 158</b>

<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>482 797 745</b>	<b>482 672 619</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	113 326 250	112 826 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 326 250</b>	<b>112 826 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 326 250</b>	<b>112 826 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 061	20 726
Betalbar skatt	3	19 930	
Skyldig offentlige avgifter		2 336	3 241
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		61 250	11 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 577</b>	<b>35 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 425 827</b>	<b>112 861 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>



Organisasjonsnr: 923 640 975  
GT4 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Årsregnskap 2023 GT4 Invest AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 975



## Årsberetning 2023 for GT4 Invest AS

### VIRKSOMHETENS ART

GT4 Invest AS er et selskap der virksomheten består av å eie datterselskapene og eiendommen Gullhaug Torg 4. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet er gjennom sine datterselskap eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Dette er markeder som i neste ledd er avhengig av utviklingen i norsk og internasjonal økonomi og rentenivå.

Selskapet vil gjennom datterselskapene være eksponert for kredittrisiko. Det legges vekt på å unngå mislighold av leiekontrakter, og det tilstrebes en portefølje med solide leietagere. Det alt vesentlige av leieinntekter betales forskuddsvis pr kvartal.

Styring av likviditetsrisiko innebærer å vedlikeholde en tilstrekkelig beholdning av likvider, samt å ha finansieringsmuligheter i form av tilstrekkelig sikre trekkrettigheter. Selskapets likviditetsreserve og kontantbeholdning overvåkes gjennom rullerende prognoser basert på forventet kontantstrøm.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurener det ytre miljøet.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer som dekker styremedlemmenes personlige erstatningsansvar.

### ÅPENHETSLOVEN

Niam Core Plus III Holding AS er, som den norske konsernspissen til Niam Core-Plus III Education AS, Niam Core-Plus Lagårdsveien AS og Investorprosjekt 368 AS og øvrige selskap i den norske delen av konsernet, underlagt åpenhetsloven i henhold til åpenhetsloven § 3. Niam Core Plus III Holding AS' redegjørelse for aktsomhetsvurderinger (jf åpenhetsloven § 4) vil bli offentliggjort på niam.se innen 30. juni 2023. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.



**ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER**

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 125 126 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	125 126

Oslo, 19.04.2024  
Styret i GT4 Invest AS

  
Torstein Bomann-Larsen  
styreleder

  
Thomas Fiskerstrand  
styremedlem

  
Morten Roland  
styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>GT4 Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad	2	274 069	203 927
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>274 069</b>	<b>203 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-274 069</b>	<b>-203 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	5 000 000	5 000 000
Annen renteinntekt		45 277	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	4 610 439	4 175 816
Annen rentekostnad		0	689 777
Annen finanskostnad		350	307
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>434 488</b>	<b>134 100</b>
Resultat før skattekostnad		160 418	-69 827
Skattekostnad på resultat	3	35 292	-15 362
<b>Resultat</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		125 126	0
Overført fra annen egenkapital		0	54 465
<b>Sum overføringer</b>		<b>125 126</b>	<b>-54 465</b>



<b>Balanse</b>			
<b>GT4 Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	15 362
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>15 362</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	589 730 675	589 730 675
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 730 675</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>589 730 675</b>	<b>589 746 037</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 492 898	788 049
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 492 898</b>	<b>5 788 049</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>

GT4 Invest AS

Side 5



<b>Balanse</b>			
<b>GT4 Invest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	550 000	550 000
Overkurs		460 584 461	460 584 461
Annen innskutt egenkapital		17 430 000	17 430 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>478 564 461</b>	<b>478 564 461</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 233 284	4 108 158
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 233 284</b>	<b>4 108 158</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>482 797 745</b>	<b>482 672 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	113 326 250	112 826 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 326 250</b>	<b>112 826 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 061	20 726
Betalbar skatt	3	19 930	0
Skyldig offentlige avgifter		2 336	3 241
Annen kortsiktig gjeld		61 250	11 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 577</b>	<b>35 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 425 827</b>	<b>112 861 467</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>596 223 573</b>	<b>595 534 086</b>
Oslo, 19.04.2024 Styret i GT4 Invest AS			
 Torstein Bomann-Larsen styreleder	 Thomas Fiskerstrand styremedlem	 Morten Roland styremedlem	
<b>GT4 Invest AS</b>		<b>Side 6</b>	



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

GT4 INVEST AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		160 418	-69 827
Endring i leverandørgjeld		-4 664	20 726
Endring i andre tidsavgrensingsposter		49 095	-16 662 850
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>204 849</b>	<b>-16 711 951</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetaling redusert investering		0	17 500 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>17 500 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		500 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		704 849	788 049
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		788 049	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 492 898</b>	<b>788 049</b>

GT4 INVEST AS

SIDE 7



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### SALGSINNTEKTER

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATT

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



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 112 936,- ekskl. mva.

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	19 930	0
Endring i utsatt skattefordel	15 362	-15 362
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>35 292</b>	<b>-15 362</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	160 418	-69 827
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-69 827	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>90 591</b>	<b>-69 827</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 080 070	-1 100 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 100 000	1 100 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>19 930</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	160 418	-69 827
Beregnet skatt av resultat før skatt	35 292	-15 362
<b>Sum</b>	<b>35 292</b>	<b>-15 362</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-69 827	-69 827
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-69 827</b>	<b>-69 827</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-15 362</b>	<b>-15 362</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 4 Datterselskap

GT4 Invest AS eier 100% av aksjene i Nydalen Kontorbygg AS, som gir GT4 Invest AS 100 % av stemmene i selskapet. Årsresultatet for 2023 var på kr. 958 493. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. 39 813 500. Bokført verdi av aksjene er kr 589 730 675.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre fordringer (konsernbidrag)		5 000 000	5 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Gjeld</b>	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld		113 326 250	112 826 250
<b>Resultatposter</b>	<b>Forhold til motparten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mottatt konsernbidrag fra datterdatter		5 000 000	5 000 000
Renter til mor		4 610 439	4 175 816

### Note 6 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I GT4 INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	5 500,0	550 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>550 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Investorprosjekt 368 AS	100	100,0	100,0



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	550 000	460 584 461	17 430 000	4 108 158	482 672 619
Årets resultat				125 126	125 126
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>550 000</b>	<b>460 584 461</b>	<b>17 430 000</b>	<b>4 233 284</b>	<b>482 797 745</b>

Regnskapet til GT4 Invest AS inngår i konsernregnskapet til Niam Core-Plus III Luxembourg S.a.r.l. i Luxembourg og kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Adresse: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet eller selskapets stilling.



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](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i GT4 Invest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GT4 Invest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimater 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - GT4 Invest AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 14:19:31 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>