



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 735 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS
Forretningsadresse: c/o Niam AS
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: Torstein Bomann-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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, 19.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|--------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 486 296 | 1 324 185 |
| Sum kostnader | | 486 296 | 1 324 185 |
| Driftsresultat | | -486 296 | -1 324 185 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3, 4 | 43 121 933 | 53 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 1 318 000 | 1 725 000 |
| Annen renteinntekt | | 2 833 | 119 284 |
| Annen finansinntekt | | | 171 |
| Sum finansinntekter | | 44 442 766 | 54 844 455 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 14 966 349 | 102 000 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 6 030 838 | 6 975 000 |
| Annen rentekostnad | | 45 075 911 | 45 528 321 |
| Annen finanskostnad | | 1 292 641 | 775 000 |
| Sum finanskostnader | | 67 365 739 | 155 278 321 |
| Netto finans | | -22 922 973 | -100 433 866 |
| Resultat før skattekostnad | | -23 409 269 | -101 758 050 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 6 200 552 | 394 799 |
| Årsresultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Totalresultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 422 760 |
| Overført fra annen egenkapital | | -29 609 821 | -102 575 609 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | -29 609 821 | -102 152 849 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 1 062 972 146 | 1 077 938 495 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 7 | 26 360 000 | 26 360 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3, 7 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 861 111 | 2 152 778 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 090 193 257 | 1 106 451 272 |
| Sum anleggsmidler | | 1 090 193 257 | 1 106 451 272 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 3 | 54 121 933 | 88 000 000 |
| Sum fordringer | | 54 121 933 | 88 000 000 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 4 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 4 529 299 | 2 475 654 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 529 299 | 2 475 654 |
| Sum omløpsmidler | | 58 651 232 | 90 475 654 |
| SUM EIENDELER | | 1 148 844 489 | 1 196 926 927 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 1 107 611 | 1 107 611 |
| Beholdning av egne aksjer | 6, 8 | | |
| Overkurs | 6 | 639 971 815 | 639 971 815 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 41 762 760 | 33 962 760 |
| Sum innskutt egenkapital | | 682 842 185 | 675 042 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Udekket tap | 6 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Sum egenkapital | 6 | 426 208 498 | 448 018 319 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 189 444 | 473 611 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 189 444 | 473 611 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 9 | | |
| Obligasjonslån | 9 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 620 000 000 | 620 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 3, 9 | 83 902 183 | 104 102 183 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 597 817 | 597 817 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 704 500 000 | 724 700 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 704 689 444 | 725 173 611 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 5 | 8 684 719 | 106 193 |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 18 409 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 13 819 240 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 261 828 | 9 791 155 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 946 547 | 23 734 997 |
| Sum gjeld | | 722 635 991 | 748 908 608 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 148 844 489 | 1 196 926 927 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348780

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 735 802
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS
Forretningsadresse: c/o Niam AS
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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Torstein Bomann-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.04.2026

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: 926 735 802
NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|--------------------|---------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 486 296 | 1 324 185 |
| Sum kostnader | | 486 296 | 1 324 185 |
| Driftsresultat | | -486 296 | -1 324 185 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3, 4 | 43 121 933 | 53 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 1 318 000 | 1 725 000 |
| Annen renteinntekt | | 2 833 | 119 284 |
| Annen finansinntekt | | | 171 |
| Sum finansinntekter | | 44 442 766 | 54 844 455 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 14 966 349 | 102 000 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 6 030 838 | 6 975 000 |
| Annen rentekostnad | | 45 075 911 | 45 528 321 |
| Annen finanskostnad | | 1 292 641 | 775 000 |
| Sum finanskostnader | | 67 365 739 | 155 278 321 |
| Netto finans | | -22 922 973 | -100 433 866 |
| Resultat før skattekostnad | | -23 409 269 | -101 758 050 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 6 200 552 | 394 799 |
| Årsresultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Totalresultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 422 760 |
| Overført fra annen egenkapital | | -29 609 821 | -102 575 609 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | -29 609 821 | -102 152 849 |



Organisasjonsnr: 926 735 802
NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 1 062 972 146 1 077 938 495

Investering i annet foretak i samme konsern 4

Lån til foretak i samme konsern 3, 7 26 360 000 26 360 000

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 3, 7

Andre langsiktige fordringer 7 861 111 2 152 778

Sum finansielle anleggsmidler 1 090 193 257 1 106 451 272

Sum anleggsmidler 1 090 193 257 1 106 451 272

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 3 54 121 933 88 000 000

Sum fordringer 54 121 933 88 000 000

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 4

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 4 529 299 2 475 654

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 529 299 2 475 654

Sum omløpsmidler 58 651 232 90 475 654

SUM EIENDELER 1 148 844 489 1 196 926 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



| | | | |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| Aksjekapital | 6, 8 | 1 107 611 | 1 107 611 |
| Beholdning av egne aksjer | 6, 8 | | |
| Overkurs | 6 | 639 971 815 | 639 971 815 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 41 762 760 | 33 962 760 |
| Sum innskutt egenkapital | | 682 842 185 | 675 042 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Udekket tap | 6 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Sum egenkapital | 6 | 426 208 498 | 448 018 319 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 189 444 | 473 611 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 189 444 | 473 611 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 9 | | |
| Obligasjonslån | 9 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 620 000 000 | 620 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 3, 9 | 83 902 183 | 104 102 183 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 597 817 | 597 817 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 704 500 000 | 724 700 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 704 689 444 | 725 173 611 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 5 | 8 684 719 | 106 193 |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 18 409 |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 13 819 240 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 261 828 | 9 791 155 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 946 547 | 23 734 997 |
| Sum gjeld | | 722 635 991 | 748 908 608 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 148 844 489 | 1 196 926 927 |



Organisasjonsnr: 926 735 802
NIAM CORE-PLUS III NYDALEN 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 Niam Core-Plus III Nydalen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Niam Core-Plus III Nydalen 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, 19. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 02PES-97LSZ-LCRYH-2WPTG-QYQMP-DBTAB



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

2026-03-19 20:12:03 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 02PES-97LSZ-LCRYH-2WPTG-QYQMP-DBTAB

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 forseglet 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: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

Årsregnskap 2025

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 926 735 802



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|--------------------|---------------------|
| NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
| Annen driftskostnad | | 486 296 | 1 324 185 |
| Sum driftskostnader | | 486 296 | 1 324 185 |
| Driftsresultat | | -486 296 | -1 324 185 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3, 4 | 43 121 933 | 53 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 1 318 000 | 1 725 000 |
| Annen renteinntekt | | 2 833 | 119 284 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 171 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 4 | 14 966 349 | 102 000 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 6 030 838 | 6 975 000 |
| Annen rentekostnad | | 45 075 911 | 45 528 321 |
| Annen finanskostnad | | 1 292 641 | 775 000 |
| Resultat av finansposter | | -22 922 973 | -100 433 866 |
| Resultat før skattekostnad | | -23 409 269 | -101 758 050 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 6 200 552 | 394 799 |
| Resultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Årsresultat | | -29 609 821 | -102 152 849 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 0 | 422 760 |
| Overført fra annen egenkapital | | 29 609 821 | 102 575 609 |
| Sum overføringer | 6 | -29 609 821 | -102 152 849 |

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 4 | 1 062 972 146 | 1 077 938 495 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 7 | 26 360 000 | 26 360 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 861 111 | 2 152 778 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 090 193 257 | 1 106 451 272 |
| Sum anleggsmidler | | 1 090 193 257 | 1 106 451 272 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 3 | 54 121 933 | 88 000 000 |
| Sum fordringer | | 54 121 933 | 88 000 000 |
| Investeringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 4 529 299 | 2 475 654 |
| Sum omløpsmidler | | 58 651 232 | 90 475 654 |
| Sum eiendeler | | 1 148 844 489 | 1 196 926 927 |
| NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS | | Side 3 | |



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 1 107 611 | 1 107 611 |
| Overkurs | 6 | 639 971 815 | 639 971 815 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 41 762 760 | 33 962 760 |
| Sum innskutt egenkapital | | 682 842 185 | 675 042 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Sum opptjent egenkapital | | -256 633 688 | -227 023 867 |
| Sum egenkapital | 6 | 426 208 498 | 448 018 319 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 189 444 | 473 611 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 620 000 000 | 620 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 3, 9 | 83 902 183 | 104 102 183 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 9 | 597 817 | 597 817 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 704 500 000 | 724 700 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 5 | 8 684 719 | 106 193 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 18 409 |
| Konserngjeld | 3 | 0 | 13 819 240 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 261 828 | 9 791 155 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 17 946 547 | 23 734 997 |
| Sum gjeld | | 722 635 991 | 748 908 608 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 148 844 489 | 1 196 926 927 |

Oslo, 19.03.2026
Styret i NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

| | | |
|--|---|---|
| DocuSigned by: 4727C5F63D14477... Torstein Bomann-Larsen styreleder | DocuSigned by: A3072C7A7330406 Thomas Fiskerstrand styremedlem | DocuSigned by: 557B13073297409 Morten Roland styremedlem |
|--|---|---|

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS **Side 4**



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2025

Regnskapsprinsipper

Niam Core-Plus III Nydalen AS har forretningsadresse i Oslo. Selskapets virksomhet består i å eie aksjer i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS samt annen virksomhet som står i naturlig sammenheng med dette.

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS eier, drifter og leier ut fast eiendom lokalisert i Oslo. Gjennom eierskapet i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS har Niam Core-Plus III Nydalen AS sin virksomhet knyttet til investering i og forvaltning av fast eiendom.

Virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Oslo.

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

Selskapet er et holdingselskap og har normalt ikke driftsinntekter.

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.

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.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet, i prinsippet laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Note 1: Fortsatt drift / Hendelser etter balansedagen

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

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

Note 2: Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte og styret

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ingen ytelser til styret og det foreligger ingen bonusavtaler, lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 3: Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Langsiktige fordringer | 26 360 000 | 26 360 000 |
| Andre fordringer (konsernbidrag og opptjente renter) | 44 121 933 | 88 000 000 |
| Gjeld | 2025 | 2024 |
| Langsiktig konserngjeld (til aksjonær) | 83 902 183 | 86 402 183 |
| Annen langsiktig konserngjeld | 0 | 17 700 000 |
| Annen kortsiktig konserngjeld | 0 | 13 819 240 |
| Finansinntekter og -kostnader | 2025 | 2024 |
| Konsernbidrag | 43 121 933 | 53 000 000 |
| Renteinntekter (konsern) | 1 318 000 | 1 725 000 |
| Rentekostnader (konsern) | 6 030 838 | 6 975 000 |

Det har i 2025 vært et debitorskifte på NOK 86 000 000 av langsiktig konserngjeld. Lånet forfaller i november 2030. Fordringen på kr 26 360 000 forfaller 31.12.28.

Renteinntektene gjelder provisjon som sikkerhet for lån i morselskap. Konserninterne renter beregnes etter markedsmessige vilkår.



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Note 4: Datterselskap

| Datterselskap | Ervrevet | Kontor | Eierandel/ stemmeandel | EK 31.12.2025 | Resultat 2025 |
|--------------------------------|------------|--------|---------------------------|----------------|---------------|
| Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS | 01.03.2022 | Oslo | 100 % | kr 237 478 555 | kr 36 632 336 |

Det har ikke forekommet kjøp eller salg av varer eller tjenester mellom selskapet og datterselskapene i 2025.

Følgende utdelinger er mottatt fra døtre i 2025:

| Datterselskap | Inntektsført utbytte | Konsernbidrag |
|--------------------------------|----------------------|---------------|
| Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS | kr 0 | kr 43 121 933 |

Aksjer i datterselskap er bokført til følgende verdier per 31.12.2025:

| Datterselskap | Bokført verdi per 31.12.2025 |
|--------------------------------|------------------------------|
| Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS | kr1 062 972 146 |

Bokført verdi er i 2023 og 2024 nedskrevet med totalt kr 241 000 000 som følge av fall i markedsverdi. I 2025 er det foretatt en ytterligere nedskrivning på kr 14 966 349. Bokført verdi på aksjer i datterselskap tilsvarer det som anses som virkelig verdi pr 31.12.2025.



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Note 5: Skatt

| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 8 684 719 | 565 299 |
| Endring i utsatt skatt | -2 484 167 | -170 500 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 6 200 552 | 394 799 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -23 409 269 | -101 758 050 |
| Permanente forskjeller | 14 966 349 | 102 007 745 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 291 667 | 775 000 |
| Mottatt konsernbidrag | 10 000 000 | 0 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -542 000 |
| Avskåret rentefradrag | 36 627 251 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 39 475 997 | 482 695 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -3 002 106 | -11 434 567 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -119 240 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 11 686 825 | 11 660 000 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 8 684 719 | 106 193 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | -23 409 269 | -101 758 050 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -5 150 039 | -22 386 771 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 3 292 597 | 22 441 704 |
| Sum | -1 857 442 | 54 933 |
| Effektiv skattesats | 7,9 % | -0,1 % |

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

| | 2025 | 2024 | Endring |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Andre forskjeller | 861 111 | 2 152 778 | 1 291 667 |
| Sum | 861 111 | 2 152 778 | 1 291 667 |
| Avskåret rentefradrag | -36 627 251 | 0 | 36 627 251 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 36 627 251 | 0 | -36 627 251 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt | 861 111 | 2 152 778 | 1 291 667 |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | 189 444 | 473 611 | 284 167 |



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Note 6: Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen opptjent egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|--------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Pr. 01.01 | 1 107 611 | 639 971 815 | 33 962 760 | -227 023 867 | 448 018 318 |
| Mottatt konsernbidrag | | | 7 800 000 | | 7 800 000 |
| Årets resultat | | | | -29 609 821 | -29 609 821 |
| Pr.31.12 | 1 107 611 | 639 971 815 | 41 762 760 | -256 633 688 | 426 208 498 |

Regnskapet til Niam Core-Plus III Nydalen 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

Note 7: Fordringer med forfall senere enn ett år

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 26 360 000 | 26 360 000 |
| Andre fordringer (anleggsmidler) | 0 | 2 152 778 |
| Sum langsiktige fordringer | 26 360 000 | 28 512 778 |

Andre fordringer er aktiverte lånekostnader på kr 0. Beløpet er amortisert med kr 0 hvorav kr 1 291 667 er fra 2025. Posten kom inn i regnskapet i forbindelse med fusjonen i 2024.

Note 8: Aksjonærer

Aksjekapitalen i NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|------------------|------------|------------------|
| A-aksjer | 1 000 000 | 1,1 | 1 100 000 |
| B-aksjer | 6 919 | 1,1 | 7 611 |
| Sum | 1 006 919 | 1,1 | 1 107 611 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | A-aksjer | B-aksjer | Sum | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
| Niam Core-Plus III Holding AS | 1 000 000 | | 1 000 000 | 99,3 | 99,3 |
| Led Management AS | | 6 919 | 6 919 | 0,7 | 0,7 |
| Totalt antall aksjer | 1 000 000 | 6 919 | 1 006 919 | 100,0 | 100,0 |



DocuSign Envelope ID: 0078A116-DD94-4DDD-A7D9-999DECE0D585

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Note 9: Langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 620 000 000 | 620 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 83 500 000 | 17 700 000 |
| Aksjonærlån | 402 183 | 86 402 183 |
| Aksjonærlån minoritet | 597 817 | 597 817 |
| Sum | 704 500 000 | 724 700 000 |

Aksjonærlån på kr 402 183 og kr 597 817 forfaller 24. august 2031. Lån BN Bank kr 620 000 000 har en løpetid på 3 år fra oktober 2023.

Det er en rentesikringsavtale knyttet til lånet på 620 millioner. Fastrenteelementet i avtalen utgjør 4,52 %. Avtalen løper til 15.01.2027. Verdien av rentesikringsavtalen er ikke regnskapsført.

Eiendommen i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS hviler som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner.