



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 487 623  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM 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: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		59 476 318	88 148 422
Andre driftsinntekter			364 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 476 318</b>	<b>88 513 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivninger	2	8 522 038	22 217 154
Annen driftskostnad		4 085 228	11 170 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 607 266</b>	<b>33 387 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 869 052</b>	<b>55 126 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			885 000
Annen renteinntekt		104 480	216 910
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>104 480</b>	<b>1 101 910</b>
Annen rentekostnad		6 252	
Annen finanskostnad		2 747	1 186
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 999</b>	<b>1 186</b>
<b>Netto finans</b>		<b>95 481</b>	<b>1 100 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 964 533</b>	<b>56 226 825</b>
Skattekostnad	3	10 332 197	12 369 902
<b>Årsresultat</b>	4	<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	4		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgitt konsernbidrag	4	33 635 108	41 340 000
Udekket tap	4		
Overført annen egenkapital	4	2 997 228	2 516 923
Overført annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	8 519 224	9 364 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 519 224</b>	<b>9 364 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	270 541 867	279 211 307
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	29 905	36 289
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>270 571 772</b>	<b>279 247 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		17 700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>17 700 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>279 090 996</b>	<b>306 312 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 662 841	1 345 588
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		13 700 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 662 841</b>	<b>15 045 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 222 696	6 513 332
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 222 696</b>	<b>6 513 332</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 885 537</b>	<b>21 558 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	231 934 405	231 934 405
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>231 964 405</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 8	5 514 151	2 516 923
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 514 151</b>	<b>2 516 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 478 555</b>	<b>234 481 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		589 775	1 823 225
Betalbar skatt	3		3 079 975
Skyldig offentlige avgifter		3 108 269	5 334
Gjeld til selskap i samme konsern	6	44 121 933	88 000 000
Annen kortsiktig gjeld		678 000	481 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348698

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 919 487 623  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM 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: 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 ivarettatt 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



Organisasjonsnr: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		59 476 318	88 148 422
Andre driftsinntekter			364 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 476 318</b>	<b>88 513 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivninger	2	8 522 038	22 217 154
Annen driftskostnad		4 085 228	11 170 020
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 607 266</b>	<b>33 387 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 869 052</b>	<b>55 126 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			885 000
Annen renteinntekt		104 480	216 910
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>104 480</b>	<b>1 101 910</b>
Annen rentekostnad		6 252	
Annen finanskostnad		2 747	1 186
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 999</b>	<b>1 186</b>
<b>Netto finans</b>		<b>95 481</b>	<b>1 100 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 964 533</b>	<b>56 226 825</b>
Skattekostnad	3	10 332 197	12 369 902
<b>Årsresultat</b>	4	<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	4		
Avgitt konsernbidrag	4	33 635 108	41 340 000
Udekket tap	4		
Overført annen egenkapital	4	2 997 228	2 516 923
Overført annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>



Organisasjonsnr: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	8 519 224	9 364 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 519 224</b>	<b>9 364 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	270 541 867	279 211 307
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	29 905	36 289
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>270 571 772</b>	<b>279 247 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		17 700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>17 700 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>279 090 996</b>	<b>306 312 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 662 841	1 345 588
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		13 700 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 662 841</b>	<b>15 045 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 222 696	6 513 332
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 222 696</b>	<b>6 513 332</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 885 537</b>	<b>21 558 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	231 934 405	231 934 405
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>231 964 405</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 8	5 514 151	2 516 923
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 514 151</b>	<b>2 516 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 478 555</b>	<b>234 481 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		589 775	1 823 225
Betalbar skatt	3		3 079 975
Skyldig offentlige avgifter		3 108 269	5 334
Gjeld til selskap i samme konsern	6	44 121 933	88 000 000
Annen kortsiktig gjeld		678 000	481 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>



Organisasjonsnr: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

# Årsregnskap 2025

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Org.nr.: 919 487 623



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leieinntekter		59 476 318	88 148 422
Andre driftsinntekter		0	364 853
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>59 476 318</b>	<b>88 513 276</b>
Avskrivninger	2	8 522 038	22 217 154
Annen driftskostnad		4 085 228	11 170 020
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 607 266</b>	<b>33 387 174</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 869 052</b>	<b>55 126 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	885 000
Annen renteinntekt		104 480	216 910
Annen rentekostnad		6 252	0
Annen finanskostnad		2 747	1 186
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>95 481</b>	<b>1 100 724</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>46 964 533</b>	<b>56 226 825</b>
Skattekostnad	3	10 332 197	12 369 902
<b>Årsresultat</b>	4	<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	33 635 108	41 340 000
Overført annen egenkapital	4	2 997 228	2 516 923
<b>Sum overføringer</b>		<b>36 632 336</b>	<b>43 856 923</b>
<b>919 487 623</b>		<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>	<b>Side 2</b>



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

<b>Balanse</b>			
<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Utsatt skattefordel	3	8 519 224	9 364 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 519 224</b>	<b>9 364 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	270 541 867	279 211 307
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	29 905	36 289
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>270 571 772</b>	<b>279 247 596</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	17 700 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>17 700 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>279 090 996</b>	<b>306 312 192</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		3 662 841	1 345 588
Fordring på selskap i samme konsern	6	0	13 700 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 662 841</b>	<b>15 045 588</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 222 696	6 513 332
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 885 537</b>	<b>21 558 920</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>
<b>919 487 623</b>		<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>	<b>Side 3</b>



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

<b>Balanse</b>			
<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	4	231 934 405	231 934 405
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>231 964 405</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4, 8	<b>5 514 151</b>	<b>2 516 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 478 555</b>	<b>234 481 327</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	44 121 933	88 000 000
Leverandørgjeld		589 775	1 823 225
Betalbar skatt	3	0	3 079 975
Skyldig offentlige avgifter		3 108 269	5 334
Annen kortsiktig gjeld		678 000	481 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 497 977</b>	<b>93 389 784</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>285 976 533</b>	<b>327 871 112</b>

Oslo, 19.03.2026  
Styret i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

<small>DocuSigned by:</small>  <small>4727C5F63D14477...</small> Torstein Bomann-Larsen Styreleder	<small>DocuSigned by:</small>  <small>A3079C7A7330406</small> Thomas Fiskerstrand Styremedlem	<small>DocuSigned by:</small>  <small>557B43073207409</small> Morten Roland Styremedlem
--	---	---

<b>919 487 623</b>	<b>Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS</b>	<b>Side 4</b>
--------------------	---------------------------------------	---------------



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2025

#### Regnskapsprinsipper

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS har forretningsadresse i Oslo. Selskapets virksomhet består i å eie, drifte og leie ut fast eiendom. Eiendommen er lokalisert i Oslo og virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Oslo.

Selskapet er et heleid datterselskap av Niam Core-Plus III Nydalen AS.

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

Leieinntekter inntektsføres løpende i henhold til inngåtte leieavtaler og periodiseres over leieperioden. Eventuelle variable leieinntekter inntektsføres i den perioden de opptjenes.

#### 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.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Endring av regnskapsprinsipp

Andre driftskostnader har tidligere vært spesifisert på driftskostnader eiendom, vedlikehold og forvaltning. Fra 2024 er normalen fulgt og postene er slått sammen i Andre driftskostnader.



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Note 1: Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte

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 2: Anleggsnote

	Bygninger, anlegg under utførelse	Teknisk anlegg	Leietaker- tilpasning	Inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2025	400 034 252	266 339 046	22 017 338	63 838	21 344 745	709 799 219
Omklassifisering	-17 268 164	17 268 164	0	0	0	0
Avgang	-153 786	0	0	0	0	-153 786
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>382 612 302</b>	<b>283 607 210</b>	<b>22 017 338</b>	<b>63 838</b>	<b>21 344 745</b>	<b>709 645 433</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	149 819 936	267 202 454	22 017 338	33 933	0	439 073 661
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>232 792 366</b>	<b>16 404 756</b>	<b>0</b>	<b>29 905</b>	<b>21 344 745</b>	<b>270 571 772</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>7 652 246</b>	<b>863 408</b>	<b>0</b>	<b>6 384</b>		<b>8 522 038</b>
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Lineær 50	Lineær 13	Lineær 12	Lineær 10	Avskrives ikke	

Selskapet har per 31.12.25 ingen anlegg under utførelse.



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Note 3: Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	9 486 825	14 739 975
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	845 372	-2 370 073
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>10 332 197</b>	<b>12 369 902</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	46 964 533	56 226 825
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 842 600	10 773 060
Avgitt konsernbidrag	-43 121 933	-53 000 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>13 999 885</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	9 486 825	14 739 975
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 486 825	-11 660 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>3 079 975</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	46 964 533	56 226 825
Beregnet skatt av resultat før skatt	10 332 197	12 369 901
<b>Sum</b>	<b>10 332 197</b>	<b>12 369 901</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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>
Varige driftsmidler	-38 723 745	-42 566 344	-3 842 600
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-38 723 745</b>	<b>-42 566 344</b>	<b>-3 842 600</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-8 519 224</b>	<b>-9 364 596</b>	<b>-845 372</b>



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Note 4: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	231 934 405	2 516 923	234 481 327
<b>Pr 01.01.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>231 934 405</b>	<b>2 516 923</b>	<b>234 481 327</b>
Årets resultat			36 632 336	36 632 336
Konsernbidrag avgitt (netto)			-33 635 108	-33 635 108
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>231 934 405</b>	<b>5 514 151</b>	<b>237 478 555</b>

Regnskapet til Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom 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 5: Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Anleggsmidler	270 541 867	279 211 307
<b>Sum</b>	<b>270 541 867</b>	<b>279 211 307</b>

Eiendommen er pantsatt i forbindelse med morselskapets sitt låneopptak.

### Note 6: Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	17 700 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	13 700 000
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	44 121 933	88 000 000
<b>Sum</b>	<b>44 121 933</b>	<b>88 000 000</b>

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til Niam Core-Plus III Nydalen AS (tidligere Investorprosjekt 368 AS). Samlet konsernbidrag i 2025 utgjør NOK 43 121 933 mot NOK 53 000 000 i 2024.



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Note 7: Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS pr. 31.12.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>1</b>	<b>30 000</b>

### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Niam Core Plus III Nydalen AS	30 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



DocuSign Envelope ID: 3F8D4D7F-37ED-489B-B188-8DF6BB2CEF62

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

---

### **Note 8: Fortsatt drift / hendelser etter balansedagen**

---

Det foreligger ingen usikkerhet med hensyn til fortsatt drift og forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Det har ikke inntruffet hendelser etter utløpet av 2025 som har betydning for vurderingen av regnskap og stilling pr 31.12.2025.



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 Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom 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. Betyggende 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

Pennneo Dokumentnøkkel: PQ26D-T2YNU-F4ISS-AUVU4-KY1SE-CBJT



# 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: PQ26D-T2YNU-F4HS-AUVU4-KY1SE-CBJT

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.