



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: 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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		101 074 740	94 015 552
Andre driftsinntekter			114 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 074 740</b>	<b>94 129 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivninger	3	29 981 027	30 470 770
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		770 742	625 932
Driftskostnader eiendom		3 585 791	1 962 954
Forvaltningskostnader	2	2 078 216	1 438 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 415 776</b>	<b>34 498 472</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 658 964</b>	<b>59 631 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 153 511	24 649
Annen renteinntekt		482 896	
Annen finansinntekt		485	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 636 892</b>	<b>24 649</b>
Annen rentekostnad			1 654
Annen finanskostnad		1 099	1 381
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 099</b>	<b>3 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 635 793</b>	<b>21 613</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>66 294 757</b>	<b>59 652 799</b>
Skattekostnad	4	14 584 846	13 123 615
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	7		
Avgitt konsernbidrag	7	64 974 000	59 918 032
Udekket tap	7		
Overført annen egenkapital	7	-13 264 089	-13 388 848
Overført annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 994 523	3 118 288
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 994 523</b>	<b>3 118 288</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	284 000 128	313 974 771
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	42 672	49 056
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>284 042 800</b>	<b>314 023 827</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	17 700 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 700 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 737 323</b>	<b>317 142 115</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 107 232	279 528
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 107 232</b>	<b>279 528</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 790 649	5 440 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 790 649</b>	<b>5 440 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 897 881</b>	<b>5 720 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 635 204</b>	<b>322 862 302</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs	7	231 934 405	245 198 494
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>245 228 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 9		
Udekket tap	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>245 228 494</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		796 282	574 419
Betalbar skatt	4	135 081	
Skyldig offentlige avgifter		255	8 843
Gjeld til selskap i samme konsern	5	83 300 000	76 800 000
Annen kortsiktig gjeld		439 182	250 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 670 799</b>	<b>77 633 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 670 799</b>	<b>77 633 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 635 204</b>	<b>322 862 302</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458290

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		101 074 740	94 015 552
Andre driftsinntekter			114 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 074 740</b>	<b>94 129 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivninger	3	29 981 027	30 470 770
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		770 742	625 932
Driftskostnader eiendom		3 585 791	1 962 954
Forvaltningskostnader	2	2 078 216	1 438 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 415 776</b>	<b>34 498 472</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 658 964</b>	<b>59 631 186</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 153 511	24 649
Annen renteinntekt		482 896	
Annen finansinntekt		485	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 636 892</b>	<b>24 649</b>
Annen rentekostnad			1 654
Annen finanskostnad		1 099	1 381
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 099</b>	<b>3 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 635 793</b>	<b>21 613</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	66 294 757	59 652 799
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 584 846</b>	<b>13 123 615</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	7		
Avgitt konsernbidrag	7	64 974 000	59 918 032



Udekket tap	7		
Overført annen egenkapital	7	-13 264 089	-13 388 848
Overført annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>51 709 911</b>	<b>46 529 184</b>



Organisasjonsnr: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 994 523	3 118 288
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 994 523</b>	<b>3 118 288</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	284 000 128	313 974 771
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 8	42 672	49 056
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>284 042 800</b>	<b>314 023 827</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	17 700 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 700 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>308 737 323</b>	<b>317 142 115</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 107 232	279 528
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 107 232</b>	<b>279 528</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 790 649	5 440 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 790 649</b>	<b>5 440 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 897 881</b>	<b>5 720 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 635 204</b>	<b>322 862 302</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs	7	231 934 405	245 198 494
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>245 228 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 9		
Udekket tap	7		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>231 964 405</b>	<b>245 228 494</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		796 282	574 419
Betalbar skatt	4	135 081	
Skyldig offentlige avgifter		255	8 843
Gjeld til selskap i samme konsern	5	83 300 000	76 800 000
Annen kortsiktig gjeld		439 182	250 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 670 799</b>	<b>77 633 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 670 799</b>	<b>77 633 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 635 204</b>	<b>322 862 302</b>



Organisasjonsnr: 919 487 623  
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM 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

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 487 623



## Årsberetning 2023 for Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Virksomhetens art

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter drift av egen eiendom. 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.

### Selskapets økonomi

Leieinntektene i 2023 viser kr 101 074 740 mot kr 94 129 658 i 2022. Årsresultatet er kr 51 709 911 i 2023 mot kr 46 529 184 i 2022. Likviditeten anses tilfredsstillende.

### 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 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 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 rullende 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

Gjennom driften av eiendommen arbeides det systematisk med energioppfølging der målsetningen er å unngå unødvendig energi- og vannforbruk. Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser 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 2024. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.

## Årsresultat og disponeringer

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 51 709 911 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	64 974 000
Til annen egenkapital	-13 264 089

Oslo, 19.04.2024

Styret i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Torstein Bomann-Larsen  
Styreleder

Thomas Fiskerstrand  
Styremedlem

Morten Roland  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter		101 074 740	94 015 552
Andre driftsinntekter		0	114 106
Sum driftsinntekter		<u>101 074 740</u>	<u>94 129 658</u>
Driftskostnader eiendom		3 585 791	1 962 954
Vedlikeholdskostnader		770 742	625 932
Forvaltningskostnader	2	2 078 216	1 438 816
Avskrivninger	3	29 981 027	30 470 770
Sum driftskostnader		<u>36 415 776</u>	<u>34 498 472</u>
Driftsresultat		<u>64 658 964</u>	<u>59 631 186</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 153 511	24 649
Annen renteinntekt		482 896	0
Annen finansinntekt		485	0
Annen rentekostnad		0	1 654
Annen finanskostnad		1 099	1 381
Resultat av finansposter		<u>1 635 793</u>	<u>21 613</u>
Resultat før skattekostnad		<u>66 294 757</u>	<u>59 652 799</u>
Skattekostnad	4	14 584 846	13 123 615
Årsresultat	7	<u>51 709 911</u>	<u>46 529 184</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	7	64 974 000	59 918 032
Overført annen egenkapital	7	-13 264 089	-13 388 848
Sum overføringer		<u>51 709 911</u>	<u>46 529 184</u>

**Balanse**

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utsatt skattefordel	4	6 994 523	3 118 288
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 994 523</u>	<u>3 118 288</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	284 000 128	313 974 771
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	42 672	49 056
Sum varige driftsmidler		<u>284 042 800</u>	<u>314 023 827</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	17 700 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>17 700 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>308 737 323</u>	<u>317 142 115</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 107 232	279 528
Sum fordringer		<u>1 107 232</u>	<u>279 528</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 790 649	5 440 659
Sum omløpsmidler		<u>7 897 881</u>	<u>5 720 187</u>
Sum eiendeler		<u>316 635 204</u>	<u>322 862 302</u>

**Balanse**

## Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs	7	231 934 405	245 198 494
Sum innskutt egenkapital		<u>231 964 405</u>	<u>245 228 494</u>
Sum egenkapital		<u>231 964 405</u>	<u>245 228 494</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	83 300 000	76 800 000
Leverandørgjeld		796 282	574 419
Betalbar skatt	4	135 081	0
Skyldig offentlige avgifter		255	8 843
Annen kortsiktig gjeld		439 182	250 546
Sum kortsiktig gjeld		<u>84 670 799</u>	<u>77 633 808</u>
Sum gjeld		<u>84 670 799</u>	<u>77 633 808</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>316 635 204</u>	<u>322 862 302</u>

Oslo, 19.04.2024

Styret i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Torstein Bomann-Larsen  
StyrelederThomas Fiskerstrand  
StyremedlemMorten Roland  
Styremedlem



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		66 294 757	59 652 799
Avskrivninger		29 981 027	30 470 770
Endring i leverandørgjeld		221 862	526 216
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-647 656	-2 988
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>95 849 990</u>	<u>90 646 797</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling konsernmellomværende		-17 700 000	16 802 831
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	22 500 000
Utbetaling av konsernbidrag		-76 800 000	-79 508 969
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-94 500 000</u>	<u>-85 206 138</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 349 990	5 440 659
Beh. av kontanter ved per. begynnelse		<u>5 440 659</u>	0
Beh. av kontanter ved per. slutt		<u>6 790 649</u>	<u>5 440 659</u>

919 487 623 Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS Side 7



## 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.

## Inntekter

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

## 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.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

## 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.

## 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## 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.



---

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte

---

### Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2023.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 230 543, hvorav kr 230 543 gjelder lovpålagt revisjon.

---

## Note 3 Anleggsnote

---

	Bygninger	Teknisk anlegg	Leietaker-tilpasning	Inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2023	382 612 302	266 339 046	22 017 338	63 838	21 344 745	692 377 269
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>382 612 302</b>	<b>266 339 046</b>	<b>22 017 338</b>	<b>63 838</b>	<b>21 344 745</b>	<b>692 377 269</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	134 515 444	252 960 633	20 837 226	21 166	0	408 334 469
<b>Bokført verdi per 31.12.2023</b>	<b>248 096 858</b>	<b>13 378 413</b>	<b>1 180 112</b>	<b>42 672</b>	<b>21 344 745</b>	<b>284 042 800</b>
Årets avskrivninger	7 652 246	20 487 619	1 834 778	6 384		29 981 027
Lineær avskrivning, antall år	50	13	12	10		



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	18 461 081	16 881 968
Endring i utsatt skattefordel	-3 876 235	-3 758 353
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>14 584 846</b>	<b>13 123 615</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	66 294 757	59 652 799
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	17 619 250	17 083 419
Avgitt konsernbidrag	-83 300 000	-76 736 218
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>614 006</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	18 461 081	16 881 968
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-18 326 000	-16 881 968
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>135 081</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	66 294 757	59 652 799
Beregnet skatt av resultat før skatt	14 584 846	13 123 616
<b>Sum</b>	<b>14 584 846</b>	<b>13 123 616</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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-31 793 284	-14 174 035	17 619 250
<b>Sum</b>	<b>-31 793 284</b>	<b>-14 174 035</b>	<b>17 619 250</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-31 793 284</b>	<b>-14 174 035</b>	<b>17 619 250</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 994 523</b>	<b>-3 118 288</b>	<b>3 876 235</b>

Skatt av konsernbidrag er inkludert i raden Betalbar skatt.



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	17 700 000	0
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	83 300 000	76 800 000
<b>Sum</b>	<b>83 300 000</b>	<b>76 800 000</b>

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til på NOK 29 300 000 til Nydalen Kontorbygg AS, på NOK 5 000 000 til Gt4 Invest AS og på NOK 49 000 000 til Investorprosjekt 368 AS. Samlet er det NOK 83 300 000.

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS pr. 31.12.2023 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
Nydalen Kontorbygg AS	30 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapet inngår i konsernet Niam Core-Plus III Holding AS, som igjen inngår i Niam Core-Plus III Luxembourg S.a.r.l.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	245 198 494	0	245 228 494
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>245 198 494</b>	<b>0</b>	<b>245 228 494</b>
Årets resultat		51 709 911	0	51 709 911
Konsernbidrag avgitt		-64 974 000		-64 974 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>231 934 405</b>	<b>0</b>	<b>231 964 405</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 8 Pantstillelser og garantier**

---

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Anleggsmidler	284 000 128	313 974 771
<b>Sum</b>	<b>284 000 128</b>	<b>313 974 771</b>

Eiendommen er pantsatt ifm morselskapet Nydalen Kontorbygg AS sitt låneopptak.

---

**Note 9 Hendelser etter balansedagen**

---

Det har ikke inntruffet hendelser etter utløpet av 2023 som har betydning for vurderingen av regnskap og stilling pr 31.12.2023.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 avvike 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 regnskapsestimaterne 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



# 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."

**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>