



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 324 185	511 662
Sum kostnader		1 324 185	511 662
Driftsresultat		-1 324 185	-511 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	53 000 000	49 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 725 000	5 327 183
Annen renteinntekt		119 284	169 595
Annen finansinntekt		171	
Sum finansinntekter		54 844 455	54 496 779
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	102 000 000	139 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 975 000	1 015 116
Annen rentekostnad		45 528 321	2 902 167
Annen finanskostnad		775 000	242
Sum finanskostnader		155 278 321	142 917 526
Netto finans		-100 433 866	-88 420 747
Resultat før skattekostnad		-101 758 050	-88 932 409
Skattekostnad på resultat	6	394 799	11 014 870
Årsresultat		-102 152 849	-99 947 279
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-102 152 849	-99 947 279
Totalresultat		-102 152 849	-99 947 279
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-10 069 190
Ordinært utbytte			10 069 190
Avgitt konsernbidrag		422 760	33 540 000
Overført fra annen egenkapital		-102 575 609	-133 487 279



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	7	-102 152 849	-99 947 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	1 077 938 495	493 299 021
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	26 360 000	147 826 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 8		
Andre langsiktige fordringer	8	2 152 778	
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 451 272	641 125 271
Sum anleggsmidler		1 106 451 272	641 125 271
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	88 000 000	49 000 000
Sum fordringer		88 000 000	49 000 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 475 654	2 137 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 475 654	2 137 827
Sum omløpsmidler		90 475 654	51 137 827
SUM EIENDELER		1 196 926 927	692 263 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	1 107 611	1 107 611
Beholdning av egne aksjer	7, 9		
Overkurs	7	639 971 815	641 663 439
Annen innskutt egenkapital	7	33 962 760	33 540 000
Sum innskutt egenkapital		675 042 185	676 311 049
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-227 023 867	-133 506 994
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		-227 023 867	-133 506 994
Sum egenkapital	7	448 018 319	542 804 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	473 611	
Sum avsetninger for forpliktelser		473 611	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	620 000 000	
Langsiktig konserngjeld	4, 10	104 102 183	127 702 183
Øvrig langsiktig gjeld	10	597 817	597 817
Sum annen langsiktig gjeld		724 700 000	128 300 000
Sum langsiktig gjeld		725 173 611	128 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			16 061
Betalbar skatt	6	106 193	1 531 320
Skyldig offentlige avgifter		18 409	2 336
Utbytte			10 069 190
Kortsiktig konserngjeld	4	13 819 240	9 460 000
Annen kortsiktig gjeld		9 791 155	80 135
Sum kortsiktig gjeld		23 734 997	21 159 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		748 908 608	149 459 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 926 927	692 263 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 524175

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein Bomann-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 324 185	511 662
Sum kostnader		1 324 185	511 662
Driftsresultat		-1 324 185	-511 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	53 000 000	49 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 725 000	5 327 183
Annen renteinntekt		119 284	169 595
Annen finansinntekt		171	
Sum finansinntekter		54 844 455	54 496 779
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	102 000 000	139 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 975 000	1 015 116
Annen rentekostnad		45 528 321	2 902 167
Annen finanskostnad		775 000	242
Sum finanskostnader		155 278 321	142 917 526
Netto finans		-100 433 866	-88 420 747
Resultat før skattekostnad		-101 758 050	-88 932 409
Skattekostnad på resultat	6	394 799	11 014 870
Årsresultat		-102 152 849	-99 947 279
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-102 152 849	-99 947 279
Totalresultat		-102 152 849	-99 947 279
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-10 069 190
Ordinært utbytte			10 069 190
Avgitt konsernbidrag		422 760	33 540 000
Overført fra annen egenkapital		-102 575 609	-133 487 279
Sum overføringer og disponeringer	7	-102 152 849	-99 947 279



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 1 077 938 495 493 299 021

Investering i annet

foretak i samme konsern 5

Lån til foretak i samme

konsern 4, 8 26 360 000 147 826 250

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet 4, 8

Andre langsiktige

fordringer 8 2 152 778

Sum finansielle

anleggsmidler 1 106 451 272 641 125 271

Sum anleggsmidler 1 106 451 272 641 125 271

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 4 88 000 000 49 000 000

Sum fordringer 88 000 000 49 000 000

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 5

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 2 475 654 2 137 827

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 2 475 654 2 137 827

Sum omløpsmidler 90 475 654 51 137 827

SUM EIENDELER 1 196 926 927 692 263 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7, 9	1 107 611	1 107 611
Beholdning av egne aksjer	7, 9		
Overkurs	7	639 971 815	641 663 439
Annen innskutt egenkapital	7	33 962 760	33 540 000
Sum innskutt egenkapital		675 042 185	676 311 049
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-227 023 867	-133 506 994
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		-227 023 867	-133 506 994
Sum egenkapital	7	448 018 319	542 804 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	473 611	
Sum avsetninger for forpliktelseser		473 611	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	620 000 000	
Langsiktig konserngjeld	4, 10	104 102 183	127 702 183
Øvrig langsiktig gjeld	10	597 817	597 817
Sum annen langsiktig gjeld		724 700 000	128 300 000
Sum langsiktig gjeld		725 173 611	128 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			16 061
Betalbar skatt	6	106 193	1 531 320
Skyldig offentlige avgifter		18 409	2 336
Utbytte			10 069 190
Kortsiktig konserngjeld	4	13 819 240	9 460 000
Annen kortsiktig gjeld		9 791 155	80 135
Sum kortsiktig gjeld		23 734 997	21 159 043
Sum gjeld		748 908 608	149 459 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 926 927	692 263 098



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

Årsregnskap 2024

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 926 735 802



Docusign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

RESULTATREGNSKAP

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		1 324 185	511 662
Sum driftskostnader		1 324 185	511 662
Driftsresultat		-1 324 185	-511 662
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	53 000 000	49 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 725 000	5 327 183
Annen renteinntekt		119 284	169 595
Annen finansinntekt		171	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	102 000 000	139 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	6 975 000	1 015 116
Annen rentekostnad		45 528 321	2 902 167
Annen finanskostnad		775 000	242
Resultat av finansposter		-100 433 866	-88 420 747
Resultat før skattekostnad		-101 758 050	-88 932 409
Skattekostnad på resultat	6	394 799	11 014 870
Resultat		-102 152 849	-99 947 279
Årsresultat		-102 152 849	-99 947 279
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	10 069 190
Avsatt konsernbidrag		422 760	33 540 000
Overført fra overkurs		0	-10 069 190
Overført fra annen egenkapital		102 575 609	133 487 279
Sum overføringer	7	-102 152 849	-99 947 279



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

BALANSE

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	1 077 938 495	493 299 021
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	26 360 000	147 826 250
Andre langsiktige fordringer	8	2 152 778	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 106 451 272	641 125 271
Sum anleggsmidler		1 106 451 272	641 125 271
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	4	88 000 000	49 000 000
Sum fordringer		88 000 000	49 000 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 475 654	2 137 827
Sum omløpsmidler		90 475 654	51 137 827
Sum eiendeler		1 196 926 927	692 263 098



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

BALANSE

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9	1 107 611	1 107 611
Overkurs	7	639 971 815	641 663 439
Annen innskutt egenkapital	7	33 962 760	33 540 000
Sum innskutt egenkapital		675 042 185	676 311 049
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-227 023 867	-133 506 994
Sum opptjent egenkapital		-227 023 867	-133 506 994
Sum egenkapital	7	448 018 319	542 804 056
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	6	473 611	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	620 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	4, 10	104 102 183	127 702 183
Øvrig langsiktig gjeld	10	597 817	597 817
Sum annen langsiktig gjeld		724 700 000	128 300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	16 061
Betalbar skatt	6	106 193	1 531 320
Skyldig offentlige avgifter		18 409	2 336
Utbytte		0	10 069 190
Konserngjeld	4	13 819 240	9 460 000
Annen kortsiktig gjeld		9 791 155	80 135
Sum kortsiktig gjeld		23 734 997	21 159 043
Sum gjeld		748 908 608	149 459 043
Sum egenkapital og gjeld		196 926 927	692 263 098

Oslo, 20.05.2025

Styret i NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

DocuSigned by:

4727C5F83D14477
Torstein Bomann-Larsen
styreleder

DocuSigned by:

A3073C7A7330406
Thomas Fiskerstrand
styremedlem

DocuSigned by:

557B13073297408
Morten Roland
styremedlem

NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS

SIDE 4



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Regnskapsprinsipper

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. Driftskostnader bokføres i den perioden de påløper.

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.

INVESTERINGER I ANDRE SELSKAPER

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

FORDRINGER

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

SKATT

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

FUSJON

Med virkning fra 1.1.2024 har selskapet fusjonert med GT4 Invest AS og Nydalen Kontorbygg AS. Sammenligningstallene er ikke endret.



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 2 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 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte og styret

Lønnskostnader		
Sum	0	0

Selskapet har ingen ansatte i 2024.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	26 360 000	147 826 250
Andre fordringer (konsernbidrag og opptjente renter)	88 000 000	49 000 000
Gjeld	2024	2023
Langsiktig konserngjeld (til aksjonær)	86 402 183	86 402 183
Annen langsiktig konserngjeld	17 700 000	41 300 000
Annen kortsiktig konserngjeld	13 819 240	9 460 000
Renteinntekter og -kostnader	2024	2023
Konsernbidrag	53 000 000	49 000 000
Renteinntekter (konsern)	1 725 000	5 327 183
Rentekostnader (konsern)	6 975 000	1 015 116

Aksjonærlån på kr 86 402 183 forfaller 24. august 2031. Øvrig konserngjeld forfaller innen 5 år.



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Datterselskap	Ervervet	Kontor	Eierandel/ stemmeandel	EK 31.12.2024	Resultat 2024
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	01.03.2022	Oslo	100 %	kr 234 481 327	kr 43 856 923

Det har ikke forekommet kjøp eller salg av varer eller tjenester mellom selskapet og datterselskapene i 2024.

Følgende utdelinger er mottatt fra døtre i 2024:

Datterselskap	Inntektsført utbytte	Konsernbidrag
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	kr 0	kr 53 000 000

Aksjer i datterselskap er bokført til følgende verdier per 31.12.2024:

Datterselskap	Bokført verdi per 31.12.2024
GT4 Invest AS (fusjonert 1/1-2024)	kr 0
Nydalen Kontorbygg AS (fusjonert 1/1-2024)	kr 0
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	kr1 077 938 495

Bokført verdi er nedskrevet i 2023 med kr 139 000 000 som følge av fall i markedsverdi. I 2024 er det foretatt en ytterligere nedskrivning på kr 102 000 000. Bokført verdi på aksjer i datterselskap tilsvarer det som anses som virkelig verdi pr 31.12.2024. Med virkning fra 1/1-2024 er det gjennomført fusjoner i 2 deler.



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 6 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	565 299	10 991 320
Endring i utsatt skatt	-170 500	23 550
Skattekostnad ordinært resultat	394 799	11 014 870
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-101 758 050	-88 932 409
Permanente forskjeller	102 007 745	139 000 000
Endring i midlertidige forskjeller	775 000	0
Mottatt konsernbidrag	0	1 544 849
Avgitt konsernbidrag	-542 000	-43 000 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-107 047
Skattepliktig inntekt	482 695	8 505 393
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-11 434 567	-128 547
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-119 240	-9 460 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 660 000	11 119 867
Sum betalbar skatt i balansen	106 193	1 531 320
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-101 758 050	-88 932 409
Beregnet skatt av resultat før skatt	-22 386 771	-19 565 130
Skatteeffekt av permanente forskjeller	22 441 704	30 580 000
Sum	54 933	11 014 870
Effektiv skattesats	-0,1 %	-12,4 %

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

	2024	2023	Endring
Andre forskjeller	2 152 778	2 927 778	775 000
Sum	2 152 778	2 927 778	775 000
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-2 927 778	-2 927 778
Grunnlag for utsatt skatt	2 152 778	0	-2 152 778
Utsatt skatt (22 %)	473 611	0	-473 611

Utsatt skatt på kr 644.111 pr 1/1-2024 kommer fra fusjon med datter- og datterdatterselskap.

Beløpet på 565.299 under skattekostnad inkluderer kr 339.866 i etterslep fra 2023.



DocuSign Envelope ID: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 107 611	641 663 439	33 540 000	-133 506 994	542 804 056
Effekt av fusjon				9 058 736	9 058 736
Tilleggsutbytte		-1 691 624		0	-1 691 624
Mottatt konsernbidrag			422 760		422 760
Avgitt konsernbidrag				-422 760	-422 760
Årets resultat				-102 152 849	-102 152 849
Pr.31.12	1 107 611	639 971 815	33 962 760	-227 023 868	448 018 318

Regnskapet til Investorprosjekt 368 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 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	26 360 000	147 826 250
Andre fordringer (anleggsmidler)	2 152 778	0
Sum langsiktige fordringer	28 512 778	147 826 250

Andre fordringer er aktiverte lånekostnader på kr 3 100 000. Beløpet er amortisert med kr 947 222 hvorav kr 775 000 er fra 2024. Posten kom inn i regnskapet i forbindelse med fusjonen i 2024.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I NIAM CORE-PLUS III NYDALEN AS PR. 31.12 BESTÅR AV FØLGENDE AKSJEKLASSE:

	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		1 107 611

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
Sum øvrige		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: F6323807-CB59-4315-A202-25C7A0ABCE26

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 10 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	620 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	17 700 000	41 300 000
Aksjonærlån	86 402 183	86 402 183
Aksjonærlån minoritet	597 817	597 817
Sum	724 700 000	128 300 000

Aksjonærlån på kr 86 402 183 og kr 597 817 forfaller 24. august 2031. Lån BN Bank kr 620 000 000 har en løpetid på 3 år fra oktober 2023.

En rentebytteavtale knyttet til lånet på 620 mill har en verdi pr 31.12.2024 på kr -4 762 318. Verdien regnskapsføres ikke.

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



Shape the future
with confidence

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

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 2024, 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 2024 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 intern kontroll 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 modifiserer 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, 21. mai 2025
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: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-21 10:25:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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://eudl.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 AS**. 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.