



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 370 774  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NIAM VII PP1 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: 11.03.2026

### 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, 21.04.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt (leieinntekt)		40 174 456	39 181 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 174 456</b>	<b>39 181 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	4	7 148 421	5 599 099
Annen driftskostnad	5	3 696 072	34 963 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 844 493</b>	<b>40 562 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 329 962</b>	<b>-1 380 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		57 004	404 777
Annen finansinntekt		46 057	598 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 061</b>	<b>1 002 877</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 332 896	2 127 500
Annen rentekostnad	7	20 223 819	18 217 550
Annen finanskostnad	8	3 542 629	1 980 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 099 343</b>	<b>22 325 904</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 996 283</b>	<b>-21 323 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 333 680</b>	<b>-22 703 873</b>
Skattekostnad på resultat	9	3 211 067	-4 902 738
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgitt konsernbidrag		5 650 000	
Overført fra annen egenkapital		-7 527 387	-17 801 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	508 570 525	515 707 632
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	77 318	88 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>508 647 843</b>	<b>515 796 265</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6, 8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8	387 500	687 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>387 500</b>	<b>687 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>509 035 343</b>	<b>516 483 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		603 335	1 283 187
Fordringer på selskap i samme konsern	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>603 335</b>	<b>1 283 187</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 958 630	26 167 295
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 958 630</b>	<b>26 167 295</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 561 965</b>	<b>27 450 482</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 597 308</b>	<b>543 934 247</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		144 530 000	144 530 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 530 000</b>	<b>145 530 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-21 662 985	-14 135 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 662 985</b>	<b>-14 135 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>123 867 015</b>	<b>131 394 402</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	26 118 811	22 907 744
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 118 811</b>	<b>22 907 744</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	294 375 000	300 000 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	54 284 204	51 056 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>348 659 204</b>	<b>351 056 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>374 778 015</b>	<b>373 964 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 083 231	1 403 685
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		2 795 792	2 251 954
Utbytte	6		
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	8 747 084	13 152 879
Annen kortsiktig gjeld		19 326 172	21 767 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 952 279</b>	<b>38 575 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>406 730 294</b>	<b>412 539 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 597 308</b>	<b>543 934 247</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 351199

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 370 774  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NIAM VII PP1 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: 11.03.2026

#### 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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 926 370 774  
NIAM VII PP1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt (leieinntekt)		40 174 456	39 181 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 174 456</b>	<b>39 181 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler 4		7 148 421	5 599 099
Annen driftskostnad 5		3 696 072	34 963 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 844 493</b>	<b>40 562 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 329 962</b>	<b>-1 380 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap 6			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern 6			
Annen renteinntekt		57 004	404 777
Annen finansinntekt		46 057	598 100
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 061</b>	<b>1 002 877</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern 6		4 332 896	2 127 500
Annen rentekostnad 7		20 223 819	18 217 550
Annen finanskostnad 8		3 542 629	1 980 854
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 099 343</b>	<b>22 325 904</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 996 283</b>	<b>-21 323 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 333 680</b>	<b>-22 703 873</b>
Skattekostnad på resultat 9		3 211 067	-4 902 738
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 650 000	
Overført fra annen egenkapital		-7 527 387	-17 801 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>



Organisasjonsnr: 926 370 774  
NIAM VII PP1 AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	508 570 525	515 707 632
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	77 318	88 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>508 647 843</b>	<b>515 796 265</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	6, 8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	8		
Andre langsiktige fordringer	8	387 500	687 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>387 500</b>	<b>687 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>509 035 343</b>	<b>516 483 765</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
		603 335	1 283 187
Fordringer på selskap i samme konsern			
	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>603 335</b>	<b>1 283 187</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		20 958 630	26 167 295
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 958 630</b>	<b>26 167 295</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 561 965</b>	<b>27 450 482</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 597 308</b>	<b>543 934 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		144 530 000	144 530 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 530 000</b>	<b>145 530 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-21 662 985	-14 135 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 662 985</b>	<b>-14 135 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>123 867 015</b>	<b>131 394 402</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	26 118 811	22 907 744
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>26 118 811</b>	<b>22 907 744</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	294 375 000	300 000 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	54 284 204	51 056 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>348 659 204</b>	<b>351 056 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>374 778 015</b>	<b>373 964 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 083 231	1 403 685
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		2 795 792	2 251 954
Utbytte	6		
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	8 747 084	13 152 879
Annen kortsiktig gjeld		19 326 172	21 767 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 952 279</b>	<b>38 575 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>406 730 294</b>	<b>412 539 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 597 308</b>	<b>543 934 247</b>



Organisasjonsnr: 926 370 774  
NIAM VII PP1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

**Niam VII PP1 AS, org.nr. 926 370 774**

---

## **Årsregnskap for 2025**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

<b>Resultatregnskap</b>			
Niam VII PP1 AS			
	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt (leieinntekt)		40 174 456	39 181 823
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 174 456</b>	<b>39 181 823</b>
Avskrivning på driftsmidler	4	7 148 421	5 599 099
Annen driftskostnad	5	3 696 072	34 963 570
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 844 493</b>	<b>40 562 669</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 329 962</b>	<b>-1 380 846</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 004	404 777
Annen finansinntekt		46 057	598 100
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 332 896	2 127 500
Annen rentekostnad	7	20 223 819	18 217 550
Annen finanskostnad	8	3 542 629	1 980 854
<b>Netto finansposter</b>		<b>-27 996 283</b>	<b>-21 323 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 333 680</b>	<b>-22 703 873</b>
Skattekostnad på resultat	9	3 211 067	-4 902 738
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		5 650 000	0
Overført fra annen egenkapital		-7 527 387	-17 801 135
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 877 387</b>	<b>-17 801 135</b>

Niam VII PP1 AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

<b>Balanse</b>			
Niam VII PP1 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	508 570 525	515 707 632
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	77 318	88 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>508 647 843</u></b>	<b><u>515 796 265</u></b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	8	387 500	687 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>387 500</u></b>	<b><u>687 500</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>509 035 343</u></b>	<b><u>516 483 765</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		603 335	1 283 187
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>603 335</u></b>	<b><u>1 283 187</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 958 630	26 167 295
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>21 561 965</u></b>	<b><u>27 450 482</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>530 597 308</u></b>	<b><u>543 934 247</u></b>

Niam VII PP1 AS

Side 3



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

<b>Balanse</b>			
Niam VII PP1 AS			
	Note	2025	2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		144 530 000	144 530 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>145 530 000</b>	<b>145 530 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-21 662 985	-14 135 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 662 985</b>	<b>-14 135 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>123 867 015</b>	<b>131 394 402</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	<b>9</b>	26 118 811	22 907 744
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	<b>7</b>	294 375 000	300 000 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	<b>6</b>	54 284 204	51 056 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>348 659 204</b>	<b>351 056 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 083 231	1 403 685
Skyldig offentlige avgifter		2 795 792	2 251 954
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	<b>6</b>	8 747 084	13 152 879
Annen kortsiktig gjeld		19 326 172	21 767 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 952 279</b>	<b>38 575 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>406 730 294</b>	<b>412 539 845</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>530 597 308</b>	<b>543 934 247</b>
Oslo, 11.03.2026 Styret i Niam VII PP1 AS			
DocuSigned by: <i>Torstein Bomann-Larsen</i> 4727C5E63D1A477	DocuSigned by: <i>Thomas Fiskerstrand</i> A3079C7A7296406	DocuSigned by: <i>Morten Roland</i> 557B13073297409...	
Torstein Bomann-Larsen Styreleder	Thomas Fiskerstrand Styremedlem	Morten Roland Styremedlem	
Niam VII PP1 AS		Side 4	



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

Niam VII PP1 AS

926 370 774

---

## Regnskapsprinsipper

---

Niam VII PP1 AS har forretningsadresse i Oslo. Selskapets virksomhet består i å eie, drifte og leie ut fast eiendom. Eiendommen er lokalisert på Lysaker og virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Oslo.

Selskapet er et heleid datterselskap av Niam VII Holding 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 og driftskostnader

Leieinntekter bokføres i den periode de påløper. Driftskostnader bokføres i den perioden de påløper.

### 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.

Balansført utsatt skatt er diskontert som følge av tidligere fusjoner. I skattenoten vises brutto (nominell) utsatt skatt, og deretter de elementer som ikke er medtatt. Grunnlaget for disse elementer er merverdi tomt og merverdi bygg.

### 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.



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

Niam VII PP1 AS

926 370 774

---

## Note 2 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

---

Det har ikke inntruffet hendelser etter utløpet av 2025 som har betydning for vurdering av regnskap og stilling pr 31/12-2025.

---

## Note 3: Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte

---

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

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

---

## Note 4 Varige driftsmidler

---

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Leietager- tilpasninger i arbeid	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	576 941 050	14 429 407	112 922	<b>591 483 378</b>
Tilgang	14 429 407	-14 429 407	0	<b>0</b>
Avgang	0	0	0	<b>0</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>591 370 457</b>	<b>0</b>	<b>112 922</b>	<b>591 483 378</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-82 799 932	0	-35 603	-82 835 535
Balanseført verdi 31.12	508 570 525	0	77 318	508 647 843
<b>Årets avskrivning, nedskrivning og reversering</b>	<b>7 137 107</b>	<b>0</b>	<b>11 315</b>	<b>7 148 421</b>
Avskrivningssats	1 %	0 %	10 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	84 år	0 år	10 år	

---

## Note 5 Andre driftskostnader

---

Andre driftskostnader består av vedlikehold bygning og tekniske anlegg samt honorarer.

Ulike honorarer utgjør kr 1 526 742 i 2025 mot kr 1 519 185 i fjor. Vedlikehold utgjør kr 1 926 329 i 2025 mot kr 33 180 116 i fjor.



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

Niam VII PP1 AS

926 370 774

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern i (inkl. kurskorleksjon)	54 284 204	51 056 425
Konsernbidrag avsatt	7 650 000	11 000 000
Annen kortsiktig gjeld konsern (påløpte renter)	1 097 084	2 152 879
<b>Sum</b>	<b>63 031 288</b>	<b>64 209 304</b>

Alle konserninterne fordringer og gjeld renteberegnes etter markedsmessige rentenivå. Lån fra morselskap er i svenske kroner (SEK) med opptakskurs tilsvarende NOK 50 000 000. Forfall er siste bankdag i juni 2034.

Transaksjoner med foretak i samme konsern:

	2025	2024
Rentekostnader til foretak i samme konsern	4 332 896	2 127 500
<b>Sum</b>	<b>4 332 896</b>	<b>2 127 500</b>

## Note 7: Lån, pant og garantier

Lån fra BN Bank på NOK 294 375 000 er sikret gjennom pant i eiendommen. Lånet løper i inntil 15.04.2027 og er uten avdrag.

Det foreligger en rentebytteavtale knyttet til lånet i BN Bank. BN Bank garanterer for selskapets forpliktelser overfor Sparebank 1SMN. Verdien av rentebytteavtalen bokføres ikke i selskapsregnskapet. Renter kostnadsført i 2025 utgjør NOK 20 221 477. Fastrenteelementet i avtalen utgjør 4,1 %. Avtalen løper til 15.04.2027.

## Note 8 Andre fordringer

Andre fordringer er aktiverte lånekostnader kr 900 000 med fradrag for amortisering kr 512 500. Årets kostnader er kr 300 000.



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

Niam VII PP1 AS

926 370 774

## Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	71 314
Endring i utsatt skatt	3 211 067	-4 974 052
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 211 067</b>	<b>-4 902 738</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 333 680	-22 703 873
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	5 942 248	1 043 948
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 275 928	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-21 659 925</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	331 819 076	334 195 146	2 376 070
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-4 284 204	-1 056 425	3 227 779
Gevinst – og tapskonto	153 600	192 000	38 400
Andre forskjeller	387 500	687 500	300 000
<b>Sum</b>	<b>328 075 973</b>	<b>334 018 221</b>	<b>5 942 248</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 383 997	-21 659 925	-7 275 928
Andre midlertidige forskjeller	1 149 914	1 149 914	0
Avskåret rentefradrag	-1 149 914	-1 149 914	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-194 970 108	-208 232 188	-13 262 080
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>118 721 868</b>	<b>104 126 108</b>	<b>-14 595 760</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>26 118 811</b>	<b>22 907 744</b>	<b>-3 211 067</b>



DocuSign Envelope ID: B4654A59-711D-4202-98B1-1AF523CC6C6B

Niam VII PP1 AS

926 370 774

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 000 000	144 530 000	-14 135 598	131 394 402
Pr 01.01.2025	1 000 000	144 530 000	-14 135 598	131 394 402
Årets resultat			-1 877 387	-1 877 387
Konsernbidrag avgitt (etter skatt)			-5 650 000	-5 650 000
Pr 31.12.2025	1 000 000	144 530 000	-21 662 985	123 867 015

Aksjekapitalen består av:

	<i>Antall</i>	<i>Pålydende</i>	<i>Balanseført</i>
Ordinære aksjer	1	1 000 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2025:

	<i>Ordinære aksjer</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Stemmeandel</i>
Niam VII Holding AS	1	100 %	100 %

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet til Niam VII PP1 AS inngår i konsernregnskapet til Niam VII Luxembourg S.a.r.l. i Luxembourg og kan fås utlevert ved henvendelse dit.

Adresse: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Niam VII PP1 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Niam VII PP1 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 12. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Pernéo Dokumentnøkkel: 2JD08-CUURZ-2JW0M-RNEE4-ZZEG5-SL7RK



# 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

2026-03-12 11:42:38 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 2JD08-CUURZ-2JW0M-RNEE4-Z2EG5-SL7RK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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.