



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Asle Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		94 129 658	89 477 964
Sum inntekter		94 129 658	89 477 964
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivninger	3	30 470 770	30 444 761
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		625 932	972 756
Driftskostnader eiendom		1 962 954	1 569 599
Forvaltningskostnader	2	1 438 816	451 075
Sum kostnader		34 498 472	33 438 191
Driftsresultat		59 631 186	56 039 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 649	65 915
Sum finansinntekter		24 649	65 915
Annen rentekostnad		1 654	
Annen finanskostnad		1 381	5 268
Sum finanskostnader		3 035	5 268
Netto finans		21 613	60 647
Ordinært resultat før skattekostnad		59 652 799	56 100 420
Skattekostnad	4	13 123 615	12 342 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 529 184	43 758 327
Årsresultat	8	46 529 184	43 758 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		46 529 184	43 758 327
Totalresultat		46 529 184	43 758 327
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra overkurs	8		
Avgitt konsernbidrag	8	59 918 032	63 666 996
Udekket tap	8		
Overført annen egenkapital	8	-13 388 848	-19 908 669
Overført annen innskutt egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		46 529 184	43 758 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 118 288	
Sum immaterielle eiendeler		3 118 288	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	313 974 771	344 439 156
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	49 056	55 442
Sum varige driftsmidler		314 023 827	344 494 598
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		16 802 831
Sum finansielle anleggsmidler			16 802 831
Sum anleggsmidler		317 142 115	361 297 429
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		279 528	17 151
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		
Sum fordringer		279 528	17 151
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 440 659	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 440 659	
Sum omløpsmidler		5 720 187	17 151
SUM EIENDELER		322 862 302	361 314 580

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Overkurs	8	245 198 494	281 087 342
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		245 228 494	281 117 342
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9, 10		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		245 228 494	281 117 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		640 065
Sum avsetninger for forpliktelser			640 065
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	640 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		574 419	48 203
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 843	
Gjeld til selskap i samme konsern	6	76 800 000	79 508 969
Annen kortsiktig gjeld		250 546	
Sum kortsiktig gjeld		77 633 808	79 557 172
Sum gjeld		77 633 808	80 197 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 862 302	361 314 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 524863

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Asle Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		94 129 658	89 477 964
Sum inntekter		94 129 658	89 477 964
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivninger	3	30 470 770	30 444 761
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		625 932	972 756
Driftskostnader eiendom		1 962 954	1 569 599
Forvaltningskostnader	2	1 438 816	451 075
Sum kostnader		34 498 472	33 438 191
Driftsresultat		59 631 186	56 039 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 649	65 915
Sum finansinntekter		24 649	65 915
Annen rentekostnad		1 654	
Annen finanskostnad		1 381	5 268
Sum finanskostnader		3 035	5 268
Netto finans		21 613	60 647
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	13 123 615	12 342 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 529 184	43 758 327
Årsresultat	8	46 529 184	43 758 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		46 529 184	43 758 327
Totalresultat		46 529 184	43 758 327
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	8		
Avgitt konsernbidrag	8	59 918 032	63 666 996
Udekket tap	8		
Overført annen egenkapital	8	-13 388 848	-19 908 669
Overført annen innskutt egenkapital	8		



Sum overføringer og
disponeringer

46 529 184

43 758 327



Organisasjonsnr: 919 487 623
NYE GULLHAUG TORG 4 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	3 118 288	
Sum immaterielle eiendeler		3 118 288	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	313 974 771	344 439 156
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 5	49 056	55 442
Sum varige driftsmidler		314 023 827	344 494 598

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		16 802 831
Sum finansielle anleggsmidler			16 802 831

Sum anleggsmidler		317 142 115	361 297 429
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		279 528	17 151
Krav på innbetaling av selskapskapital	6		
Sum fordringer		279 528	17 151

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 440 659	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 440 659	
Sum omløpsmidler		5 720 187	17 151

SUM EIENDELER		322 862 302	361 314 580
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Overkurs	8	245 198 494	281 087 342
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		245 228 494	281 117 342
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9, 10		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		245 228 494	281 117 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		640 065
Sum avsetninger for forpliktelses			640 065
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	640 065
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		574 419	48 203
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 843	
Gjeld til selskap i samme konsern	6	76 800 000	79 508 969
Annen kortsiktig gjeld		250 546	
Sum kortsiktig gjeld		77 633 808	79 557 172
Sum gjeld		77 633 808	80 197 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 862 302	361 314 580



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

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: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Årsregnskap 2022 Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 487 623



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Årsberetning 2022 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 bekrefte 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 2022 viser kr 94 129 658 mot kr 89 477 964 i 2021. Årsresultatet er kr 46 529 184 i 2022 mot kr 43 758 327 i 2021. 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 rullerende 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.



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 46 529 184 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	59 918 032
Til annen egenkapital	-13 388 848

Oslo, 30.05.2023

Styret i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

DocuSigned by:
Torstein Bomann-Larsen
4727C5F63D14477
Torstein Bomann-Larsen
Styreleder

DocuSigned by:
Asle Løvstad
520E4AA0C981402
Asle Løvstad
Styremedlem

DocuSigned by:
Thomas Fiskerstrand
A3073C7A7330406
Thomas Fiskerstrand
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Resultatregnskap			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		94 129 658	89 477 964
Sum driftsinntekter		<u>94 129 658</u>	<u>89 477 964</u>
Driftskostnader eiendom		1 962 954	1 569 599
Vedlikeholdskostnader		625 932	972 756
Forvaltningskostnader	2	1 438 816	451 075
Avskrivninger	3	30 470 770	30 444 761
Sum driftskostnader		<u>34 498 472</u>	<u>33 438 191</u>
Driftsresultat		<u>59 631 186</u>	<u>56 039 773</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		24 649	65 915
Annen rentekostnad		1 654	0
Annen finanskostnad		1 381	5 268
Resultat av finansposter		<u>21 613</u>	<u>60 647</u>
Resultat før skattekostnad		<u>59 652 799</u>	<u>56 100 420</u>
Skattekostnad	4	13 123 615	12 342 093
Årsresultat	8	<u>46 529 184</u>	<u>43 758 327</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	8	59 918 032	63 666 996
Overført annen egenkapital	8	-13 388 848	-19 908 669
Sum overføringer		<u>46 529 184</u>	<u>43 758 327</u>

919 487 623

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Side 4



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Balanse			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	4	3 118 288	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 118 288</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	313 974 771	344 439 156
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	49 056	55 442
Sum varige driftsmidler		<u>314 023 827</u>	<u>344 494 598</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	0	16 802 831
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>16 802 831</u>
Sum anleggsmidler		<u>317 142 115</u>	<u>361 297 429</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		279 528	17 151
Sum fordringer		<u>279 528</u>	<u>17 151</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 440 659	0
Sum omløpsmidler		<u>5 720 187</u>	<u>17 151</u>
Sum eiendeler		<u>322 862 302</u>	<u>361 314 580</u>

919 487 623

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Side 5



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Balanse			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Overkurs	8	245 198 494	281 087 342
Sum innskutt egenkapital		<u>245 228 494</u>	<u>281 117 342</u>
Sum egenkapital		<u>245 228 494</u>	<u>281 117 342</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	640 065
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>640 065</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	76 800 000	79 508 969
Leverandørgjeld		574 419	48 203
Skyldig offentlige avgifter		8 843	0
Annen kortsiktig gjeld		250 546	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>77 633 808</u>	<u>79 557 172</u>
Sum gjeld		<u>77 633 808</u>	<u>80 197 237</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>322 862 302</u>	<u>361 314 580</u>
Oslo, 30.05.2023			
Styret i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
DocuSigned by: <i>Torstein Bomann-Larsen</i> 4727C5F63D14477	DocuSigned by: <i>Asle Løvstad</i> 520E4AADC981402	DocuSigned by: <i>Thomas Fiskerstrand</i> A3073C7A7330406	
Torstein Bomann-Larsen Styreleder	Asle Løvstad Styremedlem	Thomas Fiskerstrand Styremedlem	
919 487 623	Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	Side 6	



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Indirekte kontantstrøm			
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		59 652 799	56 100 420
Avskrivninger		30 470 770	30 444 761
Endring i leverandørgjeld		526 216	-513 912
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 988	-423 297
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>90 646 797</u>	<u>85 607 971</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling konsernmellomværende		16 802 831	-16 802 831
Tilbakebetalinger av egenkapital		22 500 000	0
Utbetaling av konsernbidrag		-79 508 969	-69 534 910
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-85 206 138</u>	<u>-86 337 741</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 440 659	-729 770
Beh. av kontanter ved per. begynnelse		0	729 770
Beh. av kontanter ved per. slutt		<u>5 440 659</u>	<u>0</u>

919 487 623

Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS

Side 7



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

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.



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2022.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 155 531, hvorav kr 118 781 gjelder lovpålagt revisjon.

Note 3 Anleggsnote

	Bygninger	Teknisk anlegg	Leietaker-tilpasning	Inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	382 612 302	266 339 04	22 017 338	63 838	21 344 745	692 377 269
Anskaffelseskost 31.12.2022	382 612 302	266 339 046	22 017 338	63 838	21 344 745	692 377 269
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	126 863 198	232 473 015	19 002 448	14 782	0	378 353 442
Bokført verdi per 31.12.2022	255 749 105	33 866 032	3 014 890	49 056	21 344 745	314 023 827
Årets avskrivninger	8 084 207	20 482 122	1 898 056	6 386		30 470 770
Lineær avskrivning, antall år	50	13	12	10		



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Note 4 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 881 968	15 841 973
Endring i utsatt skatt	-3 758 353	-3 499 880
Skattekostnad ordinært resultat	13 123 615	12 342 093
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	59 652 799	56 100 420
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	17 083 419	15 908 548
Avgitt konsernbidrag	-76 736 218	-72 008 969
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	16 881 968	15 841 973
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-16 881 968	-15 841 973
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-14 174 035	2 909 385	17 083 419
Sum	-14 174 035	2 909 385	17 083 419
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-14 174 035	2 909 385	17 083 419
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-3 118 288	640 065	3 758 352

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Anleggsmidler	313 974 771	344 439 156
Sum	313 974 771	344 439 156

Eiendommen er pantsatt ifm morselskapet Nydalen Kontorbygg AS sitt låneopptak.



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-4650-950D-38391C4AAF82

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	0	16 802 831
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	76 800 000	79 508 969
Sum	76 800 000	79 508 969

Det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning til på NOK 31 100 000 til Nydalen Kontorbygg AS, på NOK 5 000 000 til Gt4 Invest AS, på NOK 1 536 218 til Investorprosjekt 368 AS, på NOK 34 500 000 til Lagårdsveien 78-80 AS, på NOK 2 375 000 til Niam Core-Plus III Lagårdsveien A og på NOK 2 225 000 til Niam Core-Plus III Holding AS. Det er også gitt konsernbidrag uten skattemessig virkning til Investorprosjekt 368 AS på NOK 63 782. Samlet er det NOK 76 800 000.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
Sum	30 000	1	30 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Nydalen Kontorbygg AS	30 000	100 %	100 %
Totalt	30 000	100 %	100 %

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

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	281 087 342	0	281 117 342
Pr 01.01.2022	30 000	281 087 342	0	281 117 342
Årets resultat		46 529 184	0	46 529 184
Tilleggsutbytte		-22 500 000		-22 500 000
Konsernbidrag avgitt		-59 854 250		-59 854 250
Konsernbidrag u/skatteeffekt		-63 782		-63 782
Pr 31.12.2022	30 000	245 198 494	0	245 228 494

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



DocuSign Envelope ID: DCFE400D-03E6-465D-950D-38391C4AAF82

Note 9 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 2023. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter utløpet av 2022 som har betydning for vurderingen av regnskap og stilling pr 31.12.2022.



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

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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 28. februar 2022.

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 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 feil.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

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 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 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 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, 2. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: 9578-5994-4-555967

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-06-02 14:02:14 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>