



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 035 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SWISS LIFE REF NORDIC 2018 AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Personell expenses	2	456 400	444 400
Other expenses	2, 3	14 728 237	13 626 260
Sum kostnader		15 184 637	14 070 660
Driftsresultat		-15 184 637	-14 070 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries		148 447 291	
Annen renteinntekt	6	3 061 938	1 916 923
Gain from sale of investments	5	28 897	
Currency gain	4, 10	69 703 945	28 445 941
Other financial income		3 212 315	
Sum finansinntekter		224 454 386	30 362 864
Impairment of financial assets	5	10 842 244	5 915 102
Annen rentekostnad		1	6
Currency loss	4, 10	4 021 330	109 766 890
Sum finanskostnader		14 863 574	115 681 998
Netto finans		209 590 811	-85 319 134
Ordinært resultat før skattekostnad		194 406 174	-99 389 794
Income tax expense	11		
Ordinært resultat etter skattekostnad		194 406 174	-99 389 794
Årsresultat		194 406 174	-99 389 794
Årsresultat etter minoritetsinteresser		194 406 174	-99 389 794
Totalresultat		194 406 174	-99 389 794
Overføringer og disponeringer			
Transferred from share premium	9		-99 389 794
Udekket tap		121 883	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Transferred to other equity		194 284 291	
Sum overføringer og disponeringer		194 406 174	-99 389 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	830 687 254	1 066 550 595
Lån til foretak i samme konsern	6		46 957 500
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		830 687 254	1 113 508 095
Sum anleggsmidler		830 687 254	1 113 508 095
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables	6		1 299 372
Sum fordringer			1 299 372
Investeringer			
Other financial instruments	10	24 621 281	10 922 902
Sum investeringer		24 621 281	10 922 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit	7	180 164 524	231 266 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 164 524	231 266 224
Sum omløpsmidler		204 785 805	243 488 498
SUM EIENDELER		1 035 473 059	1 356 996 593

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital




Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Share capital	8, 9	64 485 201	64 485 201
Annen innskutt egenkapital	9, 9	776 207 049	1 292 088 649
Sum innskutt egenkapital		840 692 250	1 356 573 850
Opptjent egenkapital			
Other equity	9	194 284 291	
Result brought forward (aut)	9		
Udekket tap	9		121 883
Sum opptjent egenkapital		194 284 291	-121 883
Sum egenkapital		1 034 976 541	1 356 451 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 119	49 408
Tax payable	11		
Other current liabilities	12	456 400	495 218
Sum kortsiktig gjeld		496 519	544 626
Sum gjeld		496 519	544 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 035 473 059	1 356 996 593



Prepared by:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife

Financial Statements 2021

NRP 2018 AS

Org.no.: 918 035 400



NRP 2018 AS

The board of directors report for 2021

Operations and location

The objective of NRP 2018 AS is to invest in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities. The company is located in Oslo.

The financial statements

The company started its activities in 2017. At year-end, the company has liquid reserves of NOK 180,2 mill.

During 2021 the company received a total of NOK 435,8 mill. in distributions from its investments. The distributions have been recorded as a reduction of book value of the investments in the company's balance sheet with NOK 287,4 mill and NOK 148,4 mill is repayment of earned capital.

The company has distributed a total of NOK 515,9 mill. to the shareholders in 2021.

The company's result after tax is NOK 194,4 mill, which reflects total operating expenses of NOK 15,2 mill. and a net financial result of NOK 209,6 mill. After the market turmoil associated with COVID-19 lead to a weakened Norwegian Krone (NOK) towards EUR, SEK and DKK during 2020, the NOK has during 2021 strengthened somewhat. Rollover of the foreign exchange contracts in 2021 therefore gave a realized foreign exchange net gain of NOK 50,1 mill.

The investments which have increased in value have a book value which is equivalent to the cost price.

Financial risk

The company is exposed to financial risk in different areas. Market risk may be the risk of losses or reduced future income and sales proceeds resulting from changes in market prices. Credit risk may be the risk of financial loss dependent on the ability of the tenants for each investment to meet their payment obligations. Liquidity risk may be the risk that the company is unable to meet short term financial demands when due. This can occur due to e.g. the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process, or inability to cover disagio at due date/rollover-date for the foreign exchange hedge contracts. Operational risk may be the risk of loss resulting from the operation of the investments or as a result of operational errors or weaknesses in the management of the company.

Going concern

In accordance with the Accounting Act § 3-3, we confirm that the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

Work environment, equal opportunities and discrimination

The company has no employees.

External environment

The company's operations do not result in pollution or spillage harmful to the external environment, beyond what is normal for similar operations.

Oslo, 28.03.2022
The board of NRP 2018 AS

Knut Erik Krosby
chairman of the board

Christian Storm
member of the board

Odd Ingar Solbakken
member of the board



NRP 2018 AS

The board of directors report for 2021



NRP 2018 AS

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2021	2020
Operating income and operating expenses			
Personell expenses	2	456 400	444 400
Other expenses	2, 3	14 728 237	13 626 260
Total expenses		15 184 637	14 070 660
Net operating profit / loss		-15 184 637	-14 070 660
Financial income and expenses			
Income from subsidiaries		148 447 291	0
Gain from sale of investments	5	28 897	0
Other interest income	6	3 061 938	1 916 923
Currency gain	4, 10	69 703 945	28 445 941
Other financial income		3 212 315	0
Financial income		224 454 386	30 362 864
Impairment of financial assets	5	10 842 244	5 915 102
Other interest expenses		1	6
Currency loss	4, 10	4 021 330	109 766 890
Financial expenses		14 863 574	115 681 998
Net financial profit / loss		209 590 811	-85 319 134
Ordinary result before tax		194 406 174	-99 389 794
Income tax expense	11	0	0
Net profit after tax		194 406 174	-99 389 794
Net profit / loss		194 406 174	-99 389 794
Transferred from uncovered loss		121 883	0
Transferred to other equity		194 284 291	0
Transferred from share premium	9	0	-99 389 794
Total		194 406 174	-99 389 794



NRP 2018 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2021	2020
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	5	830 687 254	1 066 550 595
Loans to group companies	6	0	46 957 500
Total financial assets		830 687 254	1 113 508 095
Total non-current assets		830 687 254	1 113 508 095
Current assets			
Receivables			
Other current receivables	6	0	1 299 372
Total receivables		0	1 299 372
Investments			
Other financial instruments	10	24 621 281	10 922 902
Total investments		24 621 281	10 922 902
Bank deposit			
Bank deposit	7	180 164 524	231 266 224
Cash and cash equivalents		180 164 524	231 266 224
Total current assets		204 785 805	243 488 498
Total assets		1 035 473 059	1 356 996 593



NRP 2018 AS

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	2021	2020
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	8, 9	64 485 201	64 485 201
Share premium	9	<u>776 207 049</u>	<u>1 292 088 649</u>
Total paid-in equity		840 692 250	1 356 573 850
Retained earnings			
Other equity	9	194 284 291	0
Uncovered loss	9	<u>0</u>	<u>121 883</u>
Total retained earnings		194 284 291	-121 883
Total equity		<u>1 034 976 541</u>	<u>1 356 451 967</u>
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		40 119	49 408
Other current liabilities	12	<u>456 400</u>	<u>495 218</u>
Total current liabilities		496 519	544 626
Total liabilities		<u>496 519</u>	<u>544 626</u>
Total equity and liabilities		<u>1 035 473 059</u>	<u>1 356 996 593</u>

Oslo, 28.03.2022
The board of NRP 2018 AS

Knut Erik Krosby
chairman of the board

Christian Storm
member of the board

Odd Ingar Solbakken
member of the board



NRP 2018 AS

Cash flow statement

All numbers in NOK	2021	2020
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	194 406 174	-99 389 794
Loss/gain on the sale of shares in subsidiaries	-28 897	0
Impairment of financial assets	10 842 244	5 915 102
Change in accounts payable	-9 290	10 471
Items classified as investment or financing activities	-160 770 313	11 793 821
Change in other accrual items	1 260 554	-998 593
Net cash flows from operating activities	45 700 472	-82 668 993
Cash flows from investment activities		
Proceeds from sale of shares in subsidiaries	28 945	0
Payments of loans to subsidiaries and associates	-16 764 234	-34 151 500
Distributions from investments	435 814 717	154 443 976
Net cash flows from investment activities	419 079 427	120 292 476
Cash flows from financing activities		
Payment of dividend	-515 881 600	-32 242 600
Net cash flows from financing activities	-515 881 600	-32 242 600
Net change in cash and cash equivalents	-51 101 701	5 380 883
Cash and cash equivalents at the start of the period	231 266 224	225 885 341
Cash and cash equivalents at the end of the period	180 164 523	231 266 224



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act.

Consolidation

Subsidiaries are not consolidated if the company is purchased with the intention of a temporary ownership or is being held for sale.

Foreign currency

Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items. Foreign exchange contracts are valued at the lower of cost and market.

Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

Classification and valuation of fixed assets

Fixed assets consist of assets intended for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost less depreciation and write-downs. Long-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities consist normally of items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items related to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are entered on the balance sheet at the nominal amount at the time of the transaction.

Subsidiaries and associated companies

Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Short-term investments (shares and interests valued as current assets) are valued at the lower of acquisition cost and fair value on the balance sheet date. Dividends and other distributions received from the companies are posted to income under other financial income.

Cash flow statement

The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

Note 2 Note Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees.

Board

A provision of NOK 400 000 has been made for remuneration to the board in 2021.

Auditor

Audit fees expensed in 2021 amount to NOK 43 750. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2021	2020
Fund management fee	13 478 226	12 090 976
Business management fee	680 208	668 770
Depository fee	200 048	196 690
Insurance	86 000	120 000
Fees to auditor	43 750	43 750
Legal fees	0	81 250
Other operative expenses	240 006	422 124
Total	14 728 237	13 623 560



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 4 Currency gain and currency loss

Currency gain	2021	2020
Gain from realized foreign exchange contracts	52 698 963	27 210 142
Change in market value foreign exchange contracts	13 698 379	0
Other currency gain	3 306 603	1 235 799
Total currency gain	69 703 945	28 445 941

Currency loss	2021	2020
Loss from realized foreign exchange contracts	2 640 000	97 054 431
Change in market value foreign exchange contracts	0	12 709 821
Other currency loss	1 381 330	2 638
Total currency loss	4 021 330	109 766 890

Note 5 Subsidiaries, associated companies and joint ventures

	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100%)	Equity (100%)	Acquisition date
Gothev Holding AB *	Gøteborg	99,25 %	99,25 %	35 845 053	396 170 370	27.04.18
Finlog II AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	4 879 377	98 693 079	05.03.19
Postlog AS	Oslo	98,50 %	98,50 %	32 071 055	293 015 841	21.11.19
Risavika Kombibbygg AS	Oslo	80,00 %	80,00 %	9 945 214	122 706 365	16.05.19
Stockhlog AB *	Gøteborg	95,50 %	95,50 %	95 990	80 684 223	02.05.19
Sørlandet Næringsbygg AS	Oslo	95,00 %	95,00 %	Not avail.	Not avail.	05.04.18
Finlog III AS	Oslo	73,98 %	73,98 %	189 428 127	1 594 992	23.05.19
Norrlog II AB *	Gøteborg	49,90 %	49,90 %	-153 558	131 211 484	22.11.19

* Numbers in SEK

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquisition cost	Repaid capital this year	Repaid capital earlier years	Write-down	Book value
Gothev Holding AB	364 697 275	-33 413 576	-86 094 510	0	245 189 190
Finlog II AS	110 307 195	-10 772 944	-15 737 444	0	83 796 807
Postlog AS	301 853 250	-31 550 338	-32 282 489	0	238 020 423
Risavika Kombibbygg AS	123 975 000	-12 000 000	-23 600 000	0	88 375 000
Stockhlog AB	84 977 791	-4 727 723	-7 818 363	0	72 431 705
Sørlandet Næringsbygg AS	80 750 000	0	-24 700 000	-16 757 346	39 292 654
Finlog III AS	228 316 209	-194 902 846	-33 391 169	0	22 194
Norrlog II AB	63 559 282	0	0	0	63 559 282
Subtotal	1 358 436 001	-287 367 426	-223 623 975	-16 757 346	830 687 254



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 6 Intercompany

	2021	2020
Receivables with a maturity later than one year		
Loans to companies in the same group	0	46 957 500
Total long-term receivables	0	46 957 500
	2021	2020
Amount outstanding in SEK	0	45 000 000
The interest rate is 6 % p.a.		
	2021	2020
Accumulated interest	0	1 299 372
Other interest income		
	2021	2020
Other interest income	-3 061 938	-1 886 003

Note 7 Bank deposits

Total bank deposits is NOK 180 164 524, of which NOK 65 000 000 is pledged as security for the company's credit line for foreign exchange hedging contracts.

Note 8 Share capital and shareholders

The share capital in NRP 2018 AS as of 31.12.2021:

	Number of shares	Par value	Share capital
A-shares	64 485 200	1	64 485 200
B-shares	1	1	1
Sum	64 485 201		64 485 201

A-shares carry no voting rights at board elections.

B-shares carry voting rights at board elections, but not are entitled to dividends or other distributions from the company beyond the distribution of paid-up capital by resolution of the company. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Shareholders

The largest shareholders as of 31.12.2021:

	A-shares	B-shares	Total shares	Holding %
NRP Eiendom 2018 Invest AS	42 720 000	0	42 720 000	66,25
Farvatn Capital AS	2 000 000	0	2 000 000	3,10
Lønne Invest AS	1 600 000	0	1 600 000	2,48
EWS Stiftelsen	1 000 000	0	1 000 000	1,55
Det Norske Eiendomscompagnie AS	800 000	0	800 000	1,24
Mattisberget AS	800 000	0	800 000	1,24
Nordpolen Holding AS	800 000	0	800 000	1,24
Anaxo Capital AS	656 000	0	656 000	1,02
Nrp Fund Partners Ii AS	645 200	0	645 200	1,00
Total > 1 % holding	51 021 200	0	51 021 200	79,12
Shareholders with less than 1 %	13 464 000	1	13 464 001	20,88
Total	64 485 200	1	64 485 201	100,00

No shares are owned/controlled by the members of the board.

Note 9 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2021	64 485 201	1 292 088 649	0	-121 883	1 356 451 967
Dividend	0	-515 881 600	0	0	-515 881 600
Net income/loss	0	0	194 284 291	121 883	194 406 174
Equity 31.12.2021	64 485 201	776 207 049	194 284 291	0	1 034 976 541



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Note 10 Financial instruments

The company has through its equity investments invested in real estate in Norway, Sweden, Denmark and Finland. In order to reduce the currency risk related to the investment in some of the portfolio companies, the company has entered into foreign exchange contracts.

The foreign exchange contracts are valued at market value.

Foreign exchange contracts:

		Book value (NOK)	Book value (NOK)	Market value
	Notional amount	01.01.2021	31.12.2021	(NOK) 31.12.2021
FX swap DKK	223 595 000	7 472 206	12 691 452	12 691 452
FX swap EUR	11 000 000	9 706 103	716 259	716 259
FX swap SEK	410 000 000	-6 255 407	11 213 570	11 213 570
Total FX contracts		10 922 902	24 621 281	24 621 281

Realized foreign exchange contracts

The company has recognized a gain of NOK 52 698 963 and a loss of NOK 2 640 000 from the foreign exchange contracts that were rolled over in 2021.

Note 11 Tax

This year's tax expense	2021	2020
Tax payable	0	0
Changes in deferred tax	0	0
Total income tax expense	0	0
Tax base calculation	2021	2020
Ordinary result before tax	194 406 174	-99 389 794
Permanent differences	-131 266 007	5 915 102
Change in temporary differences	-13 698 379	12 709 821
Tax base	49 441 787	-80 764 871
Tax payable in the balance sheet	2021	2020
Tax payable on this year's result	0	0
Total tax payable in the balance sheet	0	0



NRP 2018 AS

Notes to the Financial Statements

Calculation of deferred tax/deferred tax asset

Basis for deferred tax/deferred tax asset	2021	2020	Difference
Market value financial instruments	24 621 281	10 922 902	-13 698 379
Accumulated loss to be brought forward	-62 848 269	-112 290 057	-49 441 787
Not included in the deferred tax calculation	38 226 988	101 367 155	63 140 166
Basis for deferred tax/deferred tax asset	0	0	0
Deferred tax in the balance sheet (22 %)	0	0	0

Note 12 Specification of other current liabilities

	2021	2020
Provision for remuneration to the board incl. SST	456 400	456 400
Other current liabilities	0	38 818
Total other short term liabilities	456 400	495 218

Note 13 Other information

The company has entered into a corporate management agreement and a depository agreement with Swiss Life Asset Managers Business Management AS (NRP Procurator AS). The company has also entered into an investment management agreement with Swiss Life Asset Managers Nordic AS (NRP Asset Management AS). The investment manager is entitled to a management fee and a performance fee of 10 % of all subsequent distributions from the time on which the company has made aggregate distributions to shareholders that in total equal a return of 8 %. Estimated performance fee is NOK 52 832 314. The company has entered into a project arrangement agreement with priority rights for the company with Swiss Life Asset Managers Transactions AS (NRP Finans AS), a company that conducts a substantial syndication business related to equity investments in real estate.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i NRP 2018 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert NRP 2018 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnøkkel: WQ3BD-SUTTT-OKEXP-1KITP-BQV52-MS04P



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
NRP 2018 AS

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. april 2022
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WQ3BD-SUTTT-OKEXP-1KITP-BQV52-MS04P



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."

Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2022-04-01 13:20:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WC3BD-5UTTT-OKEXP-1KITP-BQV52-MS04P

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/validate>



Vår dato 11.12.2018	Din dato 07.11.2018	Saksbehandler Henning Stokke
800 80 000 Skatteetaten.no	Din referanse Nina Ekhaugen	Telefon 800 80 000
Org.nr 996250318	Vår referanse 2018/1269361	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 Oslo

NRP 2018 AS
Postboks 1358 Vika
0113 Oslo

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk for NRP 2018 AS, org.nr. 918 035 400

Vi viser til deres brev av 7. november 2018 hvor dere søker om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for NRP 2018 AS.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering NRP 2018 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven og forvaltes av en forvalter for alternative investeringsfond. Virksomheten er finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island). Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet presenteres for mulige investorer både i Norge og i utlandet. Liknende eiendomsfond forvaltet av samme forvalter har utenlandske investorer, og det jobbes aktivt med å hente inn kapital gjennom to utenlandske agenter.

Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem sine regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.

All kommunikasjon med aksjonærene i selskapet foregår på engelsk.

En norsk utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning vil kun ha til formål å tilfredsstille regnskapslovens språkkrav.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal årsregnskapet og årsberetningen være på norsk. Departementet kan ved forskrift eller ved enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk.

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:



Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Henning Stokke

Torstein Kinden Helleland
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Med hilsen

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til "informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere". Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Som nevnt ovenfor er det særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at eierkreften er begrenset. Videre er det lagt vekt på all kommunikasjon med aksjonærene foregått på engelsk, og at selskapet opererer på det internasjonale kapitalmarkedet.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

