



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 240 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 45 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 24.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	160 261	166 684
Sum kostnader		160 261	166 684
Driftsresultat		-160 261	-166 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 967 523	1 310 351
Other financial income	3	0	0
Sum finansinntekter		2 967 523	1 310 351
Annen rentekostnad	3	24 876	10 374
Other financial costs	3	150 658	148 791
Sum finanskostnader		175 534	159 165
Netto finans		2 791 989	1 151 186
Ordinært resultat før skattekostnad		2 631 728	984 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 631 728	984 502
Årsresultat		2 631 728	984 502
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	2 631 728	372 294
Sum overføringer og disponeringer		2 631 728	372 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	7	20 979 064	23 036 421
Sum finansielle anleggsmidler		20 979 064	23 036 421
Sum anleggsmidler		20 979 064	23 036 421
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	7 167 118	5 804 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 118	5 804 524
Sum omløpsmidler		7 167 118	5 804 524
SUM EIENDELER		28 146 182	28 840 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,6	654 988	462 939
Overkurs	6	22 679 335	26 191 452
Sum innskutt egenkapital		23 334 323	26 654 391
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	4 651 598	2 019 870
Sum opptjent egenkapital		4 651 598	2 019 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		27 985 921	28 674 261
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	139 684
Accrued expenses		160 261	61 060
Sum kortsiktig gjeld		160 261	200 744
Sum gjeld		160 261	200 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 146 182	28 875 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 483627

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 240 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 45 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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 2021: Årsregnskap 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, 22.06.2022

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: 816 240 832
NREP INVESTCO 45 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	160 261	166 684
Sum kostnader		160 261	166 684
Driftsresultat		-160 261	-166 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 967 523	1 310 351
Other financial income	3	0	0
Sum finansinntekter		2 967 523	1 310 351
Annen rentekostnad	3	24 876	10 374
Other financial costs	3	150 658	148 791
Sum finanskostnader		175 534	159 165
Netto finans		2 791 989	1 151 186
Ordinært resultat før skattekostnad		2 631 728	984 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 631 728	984 502
Årsresultat		2 631 728	984 502
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	2 631 728	372 294
Sum overføringer og disponeringer		2 631 728	372 294



Organisasjonsnr: 816 240 832
NREP INVESTCO 45 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investments in companies	7	20 979 064	23 036 421
Sum finansielle anleggsmidler		20 979 064	23 036 421
Sum anleggsmidler		20 979 064	23 036 421

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents	8	7 167 118	5 804 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 118	5 804 524
Sum omløpsmidler		7 167 118	5 804 524

SUM EIENDELER		28 146 182	28 840 945
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital	5,6	654 988	462 939
Overkurs	6	22 679 335	26 191 452
Sum innskutt egenkapital		23 334 323	26 654 391

Opptjent egenkapital

Other equity	6	4 651 598	2 019 870
Sum opptjent egenkapital		4 651 598	2 019 870

Sum egenkapital		27 985 921	28 674 261
-----------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		0	139 684
Accrued expenses		160 261	61 060
Sum kortsiktig gjeld		160 261	200 744



Sum gjeld	160 261	200 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 146 182	28 875 005



Organisasjonsnr: 816 240 832
NREP INVESTCO 45 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act 1998 and generally accepted accounting principles for small companies. Subsidiaries and investment in associate Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present. Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet. Balance sheet classification Net current assets comprise receivables due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term receivables. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value. Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value. Trade and other receivables Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated based on individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss. Foreign currency Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates. Income tax Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent based on existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Short term investments Short term investments are valued at the lower of acquisition cost and fair value at the balance sheet date. Dividends and other distributions are recognized as other investment income.

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinary shares	2183291.00	0.30	654988.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Grabow ApS	959689.00	44.00%	Ordinary shares
Orbra Invest ApS	719766.00	33.00%	Ordinary shares
Zeno ApS	479844.00	22.00%	Ordinary shares
Anders Nylander	23992.00	1.00%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2183291.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9375.00	9375.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9375.00	9375.00

VAT is not included in the above amounts.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon



The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

	Årets	Fjorårets
Betalbar skatt	0.00	0.00
Endringer i utsatt skattefordel	0.00	0.00
Skattekostnad ordinært resultat	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

	Årets	Fjorårets
Ordinært resultat før skatt	2631728.00	984502.00
Permanente forskjeller	-2878497.00	-1271040.00
Endring i midlertidige forskjeller	0.00	0.00
Anvendelse av fremførbart underskudd	246769.00	286538.00
Mottatt/avgitt konsernbidrag	0.00	0.00
Andre elementer	0.00	0.00

Betalbar skatt i balansen

	Årets	Fjorårets
Betalbar skatt på årets resultat	0.00	0.00
Betalbar skatt på konsernbidrag	0.00	0.00
Sum betalbar skatt i balansen	0.00	0.00



0.00 0.00

Note

4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel
Deferred tax asset is not recognized in the balance sheet,

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------

Note

8

Bankinnskudd

The company has no restricted funds as of the balance sheet date.

Note

6

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	462939.00	26191452.00	

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	462939.00	26191452.00	

<u>Neds.opptj.EK/udekket tap</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
		-9721687.00	

<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	192049.00	6209570.00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	654988.00	22679335.00	

Egenkapital



Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	2019870.00		28674261.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	2019870.00		28674261.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	2631728.00		2631728.00
<u>Neds.av opptj.EK/utd.ud.tap</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			-9721687.00
<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			6401619.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	4651598.00		27985921.00

Note

9

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Subsequent events No significant events have occurred after the end of the financial year. Effects of the covid-19 pandemic have not had, and are not expected to have, any significant impact on the company's operations and its results.



NREP Gruppen
Kunsgatan 44
111 35 Stockholm
Sverige

Vår dato 08.02.2019	Din/Deres dato 03.12.2018	Saksbehandler Henning Stokke
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse Jens Petter Hagen	Telefon 800 80 000
Org.nr 974761076	Vår referanse 2019/5229125	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 3. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- NREP Investco 38 AS 916 074 298
- NREP Investco 39 AS 916 074 352
- NREP Investco 40 AS 916 074 387
- NREP Investco 41 AS 916 074 433
- NREP Investco 42 AS 916 074 476
- NREP Investco 43 AS 916 240 716
- NREP Investco 44 AS 916 240 775
- NREP Investco 45 AS 816 240 832
- NREP Investco 46 AS 916 240 899
- NREP Investco 47 AS 916 876 963
- NREP Investco LPF 51 AS 917 991 952
- NREP Investco LPF 52 AS 917 991 987
- NREP Investco LPF 53 AS 917 992 037
- NREP Investco LPF 54 AS 918 645 918
- NREP Investco LPF 55 AS 918 645 934
- NREP Investco LPF 56 AS 918 645 950
- NREP Investco LPF 57 AS 918 645 977
- NREP Investco LPF 58 AS 918 646 000
- NREP NSF III Investco 66 AS 919 644 788
- NREP NSF III Investco 67 AS 919 644 796
- NREP NSF III Investco 68 AS 919 644 834
- NREP NSF III Investco 69 AS 919 644 850
- NREP NSF III Investco 70 AS 919 644 885
- NREP NSF III Investco 71 AS 919 644 915
- NREP NSF III Investco 72 AS 919 644 931
- NREP NSF III Investco 73 AS 919 644 966
- NREP NSF III Investco 90 AS 920 209 653
- NREP NSF III Investco 91 AS 920 209 718
- NREP NSF III Investco 92 AS 920 6241 89
- NREP NSF III Investco 93 AS 920 624 235
- NREP NSF III Investco 94 AS 920 630 618



Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering selskapene nevnt ovenfor dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at 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:

Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og de er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. De fleste kontaktpersoner i selskapene er ikke norske, noe som gjør at regnskapene bør utarbeides på engelsk.

Både arbeidsspråket til selskapene og bransjespråket der selskapene opererer er engelsk, derfor fremgår kravet i regnskapsloven § 3-4 om utarbeidelse av årsregnskap på norsk som lite anvendelig for selskapene. I tillegg til at det er ressurskrevende, fører av og til tvil om oversettelse og uoverensstemmelser mellom engelsk og norsk versjon til unødvendige misforståelser.

Ettersom selskapene sitt arbeidsspråk er engelsk vil alle ansatte forstå regnskapene selv om disse dokumentene i fremtiden blir utarbeidet i sin endelige form på engelsk. Det samme vil være tilfelle for selskapene sine kunder og kreditorer. Ettersom engelsk også er bransjespråk innen sektorene de opererer i, kan vi heller ikke se at andre, mer tilfeldige regnskapsbrukere skulle ha noe behov for at regnskapene utarbeides på norsk. Gruppen mener derfor at alle brukere av regnskapene i sum vil være tjent med at regnskapene kun utarbeides på engelsk.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan 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:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon."



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.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Selskapene opererer i tillegg i en internasjonal bransje. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen
seniorrådgiver
Juridisk avdeling, næring
Skattedirektoratet

Henning Stokke

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.





NREP INVESTCO 45 AS

Annual report 2021

Annual accounts

- Income statement**
- Balance sheet**
- Notes**

Auditor's report



NREP INVESTCO 45 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>160 261</u>	<u>166 684</u>
Operating result		<u>-160 261</u>	<u>-166 684</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	2 967 523	1 310 351
Financial expenses	3	<u>175 534</u>	<u>159 165</u>
Net financial items		<u>2 791 989</u>	<u>1 151 186</u>
Ordinary result before tax		<u>2 631 728</u>	<u>984 502</u>
Tax on ordinary result	4	0	0
Net profit or loss for the year		<u>2 631 728</u>	<u>984 502</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	6	<u>2 631 728</u>	<u>984 502</u>



NREP INVESTCO 45 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	7	<u>20 979 064</u>	<u>23 036 421</u>
Total financial assets		<u>20 979 064</u>	<u>23 036 421</u>
Total fixed assets		<u>20 979 064</u>	<u>23 036 421</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	8	<u>7 167 118</u>	<u>5 804 524</u>
Total current assets		<u>7 167 118</u>	<u>5 804 524</u>
Total assets		<u>28 146 182</u>	<u>28 840 945</u>



NREP INVESTCO 45 AS

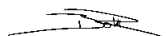
Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,6	654 988	462 939
Share premium reserve	6	22 679 335	26 191 452
Total paid-in capital		<u>23 334 323</u>	<u>26 654 391</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	4 651 598	2 019 870
Total retained earnings		<u>4 651 598</u>	<u>2 019 870</u>
Total equity		<u>27 985 921</u>	<u>28 674 261</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		160 261	27 000
Other current liabilities		0	139 684
Total current liabilities		<u>160 261</u>	<u>166 684</u>
Total liabilities		<u>160 261</u>	<u>166 684</u>
Total equity and liabilities		<u>28 146 182</u>	<u>28 840 945</u>

31 December 2021
Oslo, 31 May 2022


Jens Petter Hagen (May 31, 2022 11:14 GMT+2)

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/
General Manager



Bo Hølse Rasmussen
Member of the board



Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board


PB



NREP INVESTCO 45 AS

Notes to the accounts for 2021

Note - 1 Accounting Principles

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act 1998 and generally accepted accounting principles for small companies.

Subsidiaries and investment in associate

Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present.

Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet.

Balance sheet classification

Net current assets comprise receivables due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term receivables.

Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value.

Trade and other receivables

Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated based on individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

Foreign currency

Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates.

Income tax

Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent based on existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.

Short term investments

Short term investments are valued at the lower of acquisition cost and fair value at the balance sheet date. Dividends and other distributions are recognized as other investment income.



NREP INVESTCO 45 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 2 - Wage costs, number of employees, remuneration, loans to employees and auditor's fee

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

<i>Auditor fee has been divided as follows</i>	2021	2020
Audit fee	9 375	9 375
Other services	0	0

VAT is not included in the above amounts.

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2021	2020
<i>Financial Income</i>		
External interest income	2 967 523	1 310 351
Other financial income	0	0
Total	<u>2 967 523</u>	<u>1 310 351</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	24 876	10 374
Other financial expense	150 658	148 791
Total	<u>175 534</u>	<u>159 165</u>



NREP INVESTCO 45 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2021	2020
Tax payable	0	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Ordinary result before tax	2 631 728	984 502
Permanent differences	-2 878 497	-1 271 040
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>-246 769</u>	<u>-286 538</u>
(Utilized) loss carried forward	246 769	286 538
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	<u>0</u>	<u>0</u>
Tax payable	<u>0</u>	<u>0</u>

Temporary differences outlined

Tax losses carried forward	1 006 050	759 282
Differences excluded from deferred tax	<u>-1 006 050</u>	<u>-759 282</u>
Basis for deferred tax	0	0

Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year) 0

<i>Effective tax rate</i>	2021
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-578 980
Permanent differences (22%)	633 269
Change in deferred tax asset not recognized	-54 289
This year's effect of change in tax rate	<u>0</u>
Income tax expense	0

Deferred tax asset is not recognized in the balance sheet, which is in accordance with generally accepted accounting principles for small companies.



NREP INVESTCO 45 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	2 183 291	0.30	654 988

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Grabow ApS	959 689	44.0	44.0
Orbra Förvaltning AB	719 766	33.0	33.0
Zeno ApS	479 844	22.0	22.0
Anders Nylander	23 992	1.0	1.0
Total	2 183 291	100.0	100.0

Note 6 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	462 939	26 191 452	2 019 870	28 674 261
Capital increase	192 049	6 209 570	0	6 401 619
Capital decrease	0	-9 721 687	0	-9 721 687
Dividends	0	0	0	0
Profit for the year	0	0	2 631 728	2 631 728
Owners' equity 31.12.	654 988	22 679 335	4 651 598	27 985 921

Note 7 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund II LP	0.76 %	20 979 064

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 4 550 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 4 143 953. Remaining commitment is EUR 406 047 equivalent to NOK 4 055 922 as of the balance sheet date.

Note 8 - Bank deposit

The company has no restricted funds as of the balance sheet date.

Note 9 - Subsequent events

No significant events have occurred after the end of the financial year. Effects of the covid-19 pandemic have not had, and are not expected to have, any significant impact on the company's operations and its results.



To the General Meeting of NREP Investco 45 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NREP Investco 45 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by laws and regulations and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors and the Managing Director for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Independent Auditor's Report - NREP Investco 45 AS



Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 31 May 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 45

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-05-31 13:46

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE
MINUTES OF THE BOARD MEETING

I/OF

NREP INVESTCO 45 AS

(Org.nr. 816 240 832)

Den 31. mai 2022 ble det avholdt styremøte i NREP Investco 45 AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder/daglig leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen
- Styremedlem - Bo Holse Rasmussen

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 31 May 2022 a board meeting was held in NREP Investco 45 AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board/General Manager - Jens Petter Hagen
- Board Member - Stian Juul Bøe Sørensen
- Board Member - Bo Holse Rasmussen

Thus, all board members were participating, and the board formed a quorum.

There were no objections to the notice or the agenda.

Til behandling forelå:

1. Gjennomgang av årsregnskap

Årsregnskap for NREP Investco 45 AS ble presentert og gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

2. Godkjenning av forslag til årsregnskap

Styret besluttet deretter å avlegge årsregnskapet og legge dette frem for generalforsamlingen for endelig godkjenning. De deltakende styremedlemmene undertegnet deretter årsregnskapet uten forbehold.

3. Forslag til disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 2 631 728 overføres

Agenda for the meeting:

1. Review of the Annual Account

The Board reviewed the Annual Account of NREP Investco 45 AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

2. Approval of the proposed Annual Account

Thereafter, the Board resolved to publish the Annual Account and present it to the General Meeting for final approval. The participating board members signed the Annual Account without reservations.

3. Proposed allocation of the annual result

Based on the company`s financial statements for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021, it was proposed that the positive result of

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



til annen egenkapital.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonærer.

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

«Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 på NOK 2 631 728 vil bli overført til annen egenkapital.»

4. Fastsettelse av styrets honorar

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021."

5. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 9 375 godkjennes."

6. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet ved skriftlig behandling senere samme dag etter de forenklede reglene i aksjeloven § 5-7.

Følgende agenda ble vedtatt:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Disponering av årets resultat
3. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
4. Godkjenning av honorar til selskapets revisor
5. Behandling av sak(er) som aksjonærer har krevd å få behandlet

NOK 2,631,728 be transferred to other equity.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company's shareholders.

The board therefore decided to propose the following resolution to the annual general meeting:

"Net profit for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021 of NOK 2,631,728 will be transferred to other equity."

4. Determination of remuneration to the board

The board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021."

5. Determination of remuneration to the auditor

The board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

"The auditor's fee of NOK 9,375 for the last financial year is approved."

6. Notice of an Ordinary General Meeting

The board decided to convene an Ordinary General Meeting in writings later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for processing of the indicated cases.

The following agenda was adopted:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report
2. Allocation of the annual result
3. Determining the Board's fee for last year
4. Approval of fee to the Company's auditor
5. Treatment of issue(s) on which shareholders have demanded to get

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



PB

Styrets leder ble gitt fullmakt til å innkalle til generalforsamlingen.

* * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Flere saker forelå ikke til behandling.

Protokollen sirkuleres og signeres av styremedlemmene.

Styrets medlemmer bekrefter ved sin underskrift nedenfor at vedkommende har deltatt i beslutningen av ovennevnte saker og stemt for de vedtak som er protokollert.

treated

The Chairman of the Board was authorized to give notice of the General Meeting.

* * * *

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

The minutes are to be circulated and signed by the board members.

The board members confirm by their signature below that they have participated in the resolution of the matters set out above and voted in favor of the recorded resolutions.

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Bo Holse Rasmussen
Board Member

Stian Juul Bøe Sørensen
Board Member

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING

I/OF

NREP INVESTCO 45 AS

(Org.nr. 816 240 832)

Den 31. mai 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP Investco 45 AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

Selskapets aksjonærer ble informert om sin rett til å kreve saken skal forelagt generalforsamlingen i fysisk møte, og ingen har motsatt seg forenklet generalforsamlings-behandling, jf. aksjeloven § 5-7.

Styremedlemmene og daglig leder har fått anledning til å kommentere de sakene som skulle behandles, og til å kreve at sakene skulle fremlegges i fysisk møte.

Følgende deltok:

- Grabow ApS, innehaver av 44 % held av aksjene.
- Orbra Förvaltning AB, innehaver av 33% held av aksjene.
- Zeno ApS, innehaver av 22% held av aksjene.
- Anders Nylander, innehaver av 1% held av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Original protokoll oppbevares av selskapet, og en kopi sendes til Selskapets aksjonærer.

On 31 May 2022, an ordinary general meeting was held by NREP Investco 45 AS (the "Company") in writing by circulation, of the Companies Act section 5-7, as it was found that the matters could be transacted in a satisfactory manner.

The Company's shareholders are informed of their right to demand the matter presented to the General Meeting in person and none have opposed that the General Meeting could be held by a simplified treatment, cf. the Companies Act section 5-7.

The board members and general manager have been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to demand that the matters should be dealt with in person.

The following participated:

- Grabow ApS, holder of 44% of the shares.
- Orbra Förvaltning AB, holder of 33% of the shares.
- Zeno ApS, holder of 22% of the shares.
- Anders Nylander, holder of 1% of the shares.

Thus, all of the shares and votes were represented.

Original minutes is kept by the company, and a copy will be sent to the Company's shareholders.

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets

Agenda for the meeting:

1. Approval of the Annual Account

The Annual Account consisting of the income statement and balance sheet with accompanying notes for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



virksomhet for perioden resulterte i et overskudd på NOK 2 631 728.

Deretter godkjente generalforsamlingen resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 i tråd med styrets forslag.

2. Disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 2 631 728 overføres til annen egenkapital.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonærer.

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021 på NOK 2 631 728 vil bli overført til annen egenkapital.»

3. Fastsettelse av styrets honorar

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2021 – 31. desember 2021."

4. Godkjenning av honorar til revisor

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 9 375 godkjennes."

5. Behandling av sak(er) som aksjonærer har krevd å få behandlet

Aksjonærene har ikke krevd at noe forhold skal behandles på møtet.

* * * * *

that the company's business activities in the time period resulted in a profit of NOK 2,631,728.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance sheet with accompanying notes for the income year of 1 January 2021 - 31 December 2021 in accordance with the Board's proposal.

2. Allocation of the annual result

Based on the company's financial statements for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021, it was proposed that the positive result of NOK 2,631,728 be transferred to other equity.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company's shareholders.

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"Net profit for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021 of NOK 2,631,728 will be transferred to other equity."

3. Determining of remuneration to the board

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2021."

4. Approval of fee to the auditor

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"The auditor's fee of NOK 9,375 for the last financial year is approved."

5. Treatment of issue(s) on which shareholders have demanded to get treated

The shareholders have not required any matter to be dealt with in meeting.

* * * * *

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.




PB

Alle beslutninger var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling.

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.



Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman of the board

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.