



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 813 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SPIREA PARK AS
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 960 256	10 558 065
Sum inntekter		10 960 256	10 558 065
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	847 914	856 499
Annen driftskostnad	2	4 183 731	3 959 511
Sum kostnader		5 031 645	4 816 010
Driftsresultat		5 928 611	5 742 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 501	615 173
Annen finansinntekt	3	2 248 610	
Sum finansinntekter		2 549 112	615 173
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 020 525	
Annen rentekostnad		2 003 490	4 024 717
Annen finanskostnad		2 364 267	57 200
Sum finanskostnader		7 388 282	4 081 917
Netto finans		-4 839 170	-3 466 744
Resultat før skattekostnad	4	1 089 440	2 275 311
Skattekostnad på resultat	4	239 677	500 568
Årsresultat		849 763	1 774 743
Årsresultat etter minoritetsinteresser		849 763	1 774 743
Totalresultat		849 763	1 774 743
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	3 338 770	575 295



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		1 199 448
Overført fra annen egenkapital	5	-2 489 007	
Sum overføringer og disponeringer		849 763	1 774 743



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 884 111	1 182 083
Sum immaterielle eiendeler		1 884 111	1 182 083
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	131 005 143	131 852 277
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	-2	779
Sum varige driftsmidler		131 005 142	131 853 055
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			2 364 267
Sum finansielle anleggsmidler			2 364 267
Sum anleggsmidler		132 889 253	135 399 405
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		744 658	580 205
Kundefordringer på selskap i samme konsern	6		
Andre kortsiktige fordringer		176 708	150 573
Konsernfordringer	6, 7	18 422 049	15 744 526
Sum fordringer		19 343 416	16 475 304
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7		
Sum omløpsmidler		19 343 416	16 475 304
SUM EIENDELER		152 232 668	151 874 709

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	
Sum innskutt egenkapital		15 030 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 273 669	33 762 676
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		31 273 669	33 762 676
Sum egenkapital		46 303 669	33 792 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		114 780 741
Langsiktig konserngjeld	6	97 427 650	
Sum annen langsiktig gjeld		97 427 650	114 780 741
Sum langsiktig gjeld		97 427 650	114 780 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	131 356	1 059 268
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			150
Kortsiktig konserngjeld	6, 8	7 357 822	737 558
Annen kortsiktig gjeld		1 012 172	1 504 316
Sum kortsiktig gjeld		8 501 350	3 301 292
Sum gjeld		105 928 999	118 082 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 232 668	151 874 709



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367553

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 813 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SPIREA PARK AS
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sigita Labute
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026

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: 913 813 774
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SPIREA PARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 960 256	10 558 065
Sum inntekter		10 960 256	10 558 065
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	847 914	856 499
Annen driftskostnad	2	4 183 731	3 959 511
Sum kostnader		5 031 645	4 816 010
Driftsresultat		5 928 611	5 742 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 501	615 173
Annen finansinntekt	3	2 248 610	
Sum finansinntekter		2 549 112	615 173
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 020 525	
Annen rentekostnad		2 003 490	4 024 717
Annen finanskostnad		2 364 267	57 200
Sum finanskostnader		7 388 282	4 081 917
Netto finans		-4 839 170	-3 466 744
Resultat før skattekostnad	4	1 089 440	2 275 311
Skattekostnad på resultat	4	239 677	500 568
Årsresultat		849 763	1 774 743
Årsresultat etter minoritetsinteresser		849 763	1 774 743
Totalresultat		849 763	1 774 743
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	3 338 770	575 295
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		1 199 448
Overført fra annen egenkapital	5	-2 489 007	



Sum overføringer og
disponeringer

849 763

1 774 743



Organisasjonsnr: 913 813 774
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SPIREA PARK AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 884 111	1 182 083
Sum immaterielle eiendeler		1 884 111	1 182 083

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	131 005 143	131 852 277
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	-2	779
Sum varige driftsmidler		131 005 142	131 853 055

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer			2 364 267
Sum finansielle anleggsmidler			2 364 267

Sum anleggsmidler		132 889 253	135 399 405
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		744 658	580 205
Kundefordringer på selskap i samme konsern	6		
Andre kortsiktige fordringer		176 708	150 573
Konsernfordringer	6, 7	18 422 049	15 744 526
Sum fordringer		19 343 416	16 475 304

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7		
----------------------------------	---	--	--

Sum omløpsmidler		19 343 416	16 475 304
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		152 232 668	151 874 709
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	15 000 000	



Sum innskutt egenkapital		15 030 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 273 669	33 762 676
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		31 273 669	33 762 676
Sum egenkapital		46 303 669	33 792 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		114 780 741
Langsiktig konserngjeld	6	97 427 650	
Sum annen langsiktig gjeld		97 427 650	114 780 741
Sum langsiktig gjeld		97 427 650	114 780 741
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	131 356	1 059 268
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			150
Kortsiktig konserngjeld	6, 8	7 357 822	737 558
Annen kortsiktig gjeld		1 012 172	1 504 316
Sum kortsiktig gjeld		8 501 350	3 301 292
Sum gjeld		105 928 999	118 082 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 232 668	151 874 709



Organisasjonsnr: 913 813 774
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SPIREA PARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Org.nr.: 913 813 774

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Årsregnskap 2025
Nordic Residential Properties Spirea Park
AS



Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		10 960 256	10 558 065
Sum driftsinntekter		<u>10 960 256</u>	<u>10 558 065</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	847 914	856 499
Annen driftskostnad	2	4 183 731	3 959 511
Sum driftskostnader		<u>5 031 645</u>	<u>4 816 010</u>
Driftsresultat		<u>5 928 611</u>	<u>5 742 055</u>
Finansinntekter og finanskostnader		300 501	615 173
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		300 501	615 173
Annen finansinntekt	3	2 248 610	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 020 525	0
Rentekostnad		2 003 490	4 024 717
Annen finanskostnad		2 364 267	57 200
Resultat av finansposter		<u>-4 839 170</u>	<u>-3 466 744</u>
Resultat før skattekostnad	4	<u>1 089 440</u>	<u>2 275 311</u>
Skattekostnad på resultat	4	239 677	500 568
Resultat	5	849 763	1 774 743
Årsresultat		<u>849 763</u>	<u>1 774 743</u>
Overføringer		3 338 770	575 295
Avsatt konsernbidrag	5	3 338 770	575 295
Avsatt til annen egenkapital	5	0	1 199 448
Overført fra annen egenkapital	5	2 489 007	0
Sum overføringer		<u>849 763</u>	<u>1 774 743</u>

Nordic Residential Properties Spirea Park AS
Resultatregnskap



Elendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>	4	1 884 111	1 182 083
Utsatt skattefordel			
Sum immaterielle eiendeler		1 884 111	1 182 083
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	131 005 143	131 852 277
Driftsøstø, inventar o.a. utstyr	1	-2	779
Sum varige driftsmidler		131 005 142	131 853 055
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		0	2 364 267
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 364 267
Sum anleggsmidler		132 889 253	135 399 405
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		744 658	580 205
Andre kortsiktige fordringer		176 708	150 573
Konsernfordringer	6, 7	18 422 049	15 744 526
Sum fordringer		19 343 416	16 475 304
Sum omløpsmidler		19 343 416	16 475 304
Sum eiendeler		152 232 668	151 874 709

Nordic Residential Properties Spirea Park AS
Balanse



Egenkapital og gjeld		Note		2025	2024
Egenkapital					
innskutt egenkapital				30 000	30 000
Aksjekapital			5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital			5	15 000 000	15 000 000
Sum innskutt egenkapital				15 030 000	30 000
Opplyent egenkapital				31 273 669	33 762 676
Annen egenkapital			5	31 273 669	33 762 676
Sum opplyent egenkapital				31 273 669	33 762 676
Sum egenkapital				46 303 669	33 792 676
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld				97 427 650	0
Langsiktig konserngjeld			6	97 427 650	0
Gjeld til kredittinstitusjoner			8	0	114 780 741
Sum annen langsiktig gjeld				97 427 650	114 780 741
Kortsiktig gjeld				131 356	1 059 268
Leverandørgjeld				131 356	1 059 268
Skyldig offentlige avgifter				0	150
Kortsiktig konserngjeld		6, 8		7 357 822	737 558
Annen kortsiktig gjeld				1 012 172	1 504 316
Sum kortsiktig gjeld				8 501 350	3 301 292
Sum gjeld				105 928 999	118 082 033
Sum egenkapital og gjeld				152 232 668	151 874 709

Oslo, 06.02.2026
Styret i Nordic Residential Properties Spirea Park AS

Einar Kvien
Einar Kvien
styremedlem

Christopher Raanaas
Christopher Raanaas
styremedlem

Ellen Langeggen
Ellen Langeggen
styreleder

Nordic Residential Properties Spirea Park AS
Balanse



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Alle beløp er i norske kroner.

LEIEMNTETER

Leieinntekter innkretstøres og periodiseres i takt med utleieperioden.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretslopet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringene klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingsstidspunktet. Forgjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

OMLØPSMIDLER vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig gjeld. Kortsiktig gjeld balanseres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

ANLEGGSMIDLER vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved vedfall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, men unntak av andre avsetninger, balanseres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

VARIGE DRIFTSMIDLER balanseres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har ansett levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillages driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

NEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER. Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for vedfall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (høverd ved fortsatt bruk/leie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

FORRINGER Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg fjøres 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 er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteerudusende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er ulignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skatteerudusende forskjeller som ikke er ulignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på motatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

KONSERNREGNSKAP

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Note 1 Anleggsmidler

	Tomt	Inventar	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	38 950 000	806 875	100 453 850	140 210 725
Anskaffelseskost 31.12	38 950 000	806 875	100 453 850	140 210 725
Av-/nedskrivninger 01.01	0	806 096	7 551 573	8 357 670
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	806 875	8 398 707	9 205 582
Balansført verdi 31.12	38 950 000	0	92 055 143	131 005 143
Årets avskrivninger	0	780	847 133	847 914
Avskrivningsplan	ingen	Lineær	Lineær	
Forventet økonomisk levetid		5 år	120 år	

Note 2 Ansatte, godtgjørelse mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

Revisor

Det er kostnadsført kr. 60 975 inkl mva i honorar til revisor i 2025 for lovpålagt revisjon.

Note 3 Finansinntekt

Selskapet har i regnskapsåret inntektsført kr 2 248 610 som finansinntekt, som følge av utløst underkurs ved nedbetaling av lån fra Husbanken.



Note 4 Skatt

Arets skattegrunnlag	2025	2024
Betalbar skatt	941 705	162 263
Endring i utsatt skatt	-702 028	338 305
Sum skattekostnad	239 677	500 568
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordnet resultat før skattekostnad	1 089 440	2 275 311
Endring i midlertidige forskjeller	3 191 035	-1 537 752
Avgitt konsernbidrag	-4 280 475	-737 558
Arets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt i balansen:	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	941 705	162 263
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-941 705	-162 263
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Overzicht over midlertidige forskjeller:	2025	2024
Endring	2025	2024
Varige driftsmidler	-8 540 578	-7 728 132
Fordringer	-23 561	2 355 028
Sum	-8 564 139	-5 373 104
Sum	-8 564 139	-5 373 104
Sum	3 191 035	3 191 035
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 884 111	-1 182 083
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 884 111	-1 182 083

Note 5 Egenkapital

Aksjekapital	30 000	30 000
Overkurs Annen innskutt egenkapital	0	15 000 000
Annen egenkapital	33 762 676	33 792 676
Sum egenkapital	33 792 676	46 303 669
Arets resultat	849 763	849 763
Konsernbidrag mottatt	15 000 000	15 000 000
Konsernbidrag avgitt	-3 338 770	-3 338 770
Pr 31.12.2025	30 000	31 273 669
Pr 31.12.2024	30 000	33 792 676

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 30 000 fordelt på 300 aksjer med pålydende kr 100 pr. aksje. Alle aksjer har like rettigheter. Nordic Residential Properties AS eier samtlige aksjer.



Selskapet har stilt eiendommen som sikkerhet for konsernlånet.

Sum gjeld	97 427 650	111 219 236
Pantelån Husbanken	0	111 219 236
Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS	97 427 650	0
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2025	2024
Sum fordringer	97 427 650	114 780 741
Pantelån Husbanken	0	114 780 741
Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS	97 427 650	0
Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt	2025	2024

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelse mv.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

KLP Eiendom AS og Nordic Residential Properties Spirea Park AS er overfor DNB solidarsk ansvarlig som selvskynderkausjonist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen.

Nordic Residential Properties Spirea Park AS drittskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring/gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Spirea Park AS disponerer innskående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld.

Sum	-3 077 347	15 744 526
Konsernkonto	-3 077 347	15 744 526
	2025	2024

Note 7 Konsernkontoordning

Langsiktig gjeld	2025	2024
Langsiktig lån fra KLP Eiendom AS	-97 427 650	0
Sum langsiktig gjeld	-97 427 650	0
Kortsiktige fordringer (+) og gjeld (-)	2025	2024
Mottatt konsernbidrag	15 000 000	0
Konsernkontoordning	-3 077 347	15 744 526
Skyldig konsernbidrag	-4 280 475	-737 558
Sum kortsiktige fordringer og gjeld	7 642 178	15 006 968

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående mv.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordic Residential Properties Spirea Park AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Residential Properties Spirea Park AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

9. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WPY27-AXELJ-BT8VT-U0DW4H-10144-6Y1B4



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."

Kristian Dalby

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 20:52:26 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: WPY27-AXELJ-BT8VT-U0DWH-10144-6Y1B4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.