



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 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, 23.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	211 000	384 000
Sum kostnader		211 000	384 000
Driftsresultat		-211 000	-384 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	0	7
Other financial income	3	57 320	611 795
Sum finansinntekter		57 320	611 802
Other financial costs	3	921 072	9 238
Value adjustment to shares in group companies	3	31 187	446 202
Sum finanskostnader		952 259	455 440
Netto finans		-894 939	156 362
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 105 939	-227 638
Tax on ordinary result	4	0	48 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 105 939	-275 722
Årsresultat		-1 105 939	-275 722
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	-1 105 939	-275 722
Sum overføringer og disponeringer		-1 105 939	-275 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	7	30 037 039	5 767 110
Sum finansielle anleggsmidler		30 037 039	5 767 110
Sum anleggsmidler		30 037 039	5 767 110
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	7 642 282	6 958 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 642 282	6 958 254
Sum omløpsmidler		7 642 282	6 958 254
SUM EIENDELER		37 679 321	12 725 364
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,6	418 231	157 152
Overkurs	6	38 431 751	12 584 850
Sum innskutt egenkapital		38 849 982	12 742 002
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	-1 381 661	-275 722
Sum opptjent egenkapital		-1 381 661	-275 722
Sum egenkapital		37 468 321	12 466 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Accrued expenses		211 000	211 000
Tax liability		0	48 084
Sum kortsiktig gjeld		211 000	259 084
Sum gjeld		211 000	259 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 679 321	12 725 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 483897

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 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

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 20.06.2022

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: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	211 000	384 000
Sum kostnader		211 000	384 000
Driftsresultat		-211 000	-384 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	0	7
Other financial income	3	57 320	611 795
Sum finansinntekter		57 320	611 802
Other financial costs	3	921 072	9 238
Value adjustment to shares in group companies	3	31 187	446 202
Sum finanskostnader		952 259	455 440
Netto finans		-894 939	156 362
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 105 939	-227 638
Tax on ordinary result	4	0	48 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 105 939	-275 722
Årsresultat		-1 105 939	-275 722
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	-1 105 939	-275 722
Sum overføringer og disponeringer		-1 105 939	-275 722



Organisasjonsnr: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 7 30 037 039 5 767 110

Sum finansielle anleggsmidler 30 037 039 5 767 110

Sum anleggsmidler 30 037 039 5 767 110

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 8 7 642 282 6 958 254

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 642 282 6 958 254

Sum omløpsmidler 7 642 282 6 958 254

SUM EIENDELER 37 679 321 12 725 364

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5,6 418 231 157 152

Overkurs 6 38 431 751 12 584 850

Sum innskutt egenkapital 38 849 982 12 742 002

Opptjent egenkapital

Other equity 6 -1 381 661 -275 722

Sum opptjent egenkapital -1 381 661 -275 722

Sum egenkapital 37 468 321 12 466 280

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Accrued expenses 211 000 211 000

Tax liability 0 48 084

Sum kortsiktig gjeld 211 000 259 084

Sum gjeld 211 000 259 084



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

37 679 321

12 725 364



Organisasjonsnr: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 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	4182314.00	0.10	418231.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Orbra Invest AB	1663964.00	39.80%	Ordinary shares
KidCo ApS	831981.00	19.90%	Ordinary shares
Hyrehøj ApS	665585.00	15.90%	Ordinary shares
South Bay Capital AB	665586.00	15.90%	Ordinary shares
Strömstangen AS	332793.00	8.00%	Ordinary shares
Frederik Møller Jensen	17969.00	0.40%	Ordinary shares
Katrine Thorning	4436.00	0.10%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	4182314.00	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

2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<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>
	0.00	0.00

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

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

Note

4

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	48084.00
<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	48084.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-1105939.00	-227638.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	446202.00
<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Anvendelse av fremførbart underskudd</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1105939.00	218564.00
<u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre elementer</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Betalbar skatt i balansen



<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note
4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

<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>
	157152.00	12584850.00	
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	157152.00	12584850.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	261079.00	25846901.00	



<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	418231.00	38431751.00	

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>
	-275722.00		12466280.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-275722.00		12466280.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-1105939.00		-1105939.00

<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			26107980.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-1381661.00		37468321.00

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.



Skatteetaten

Vår dato
02.07.2020

Din/Deres dato
16.06.2020

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
32212250

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/5589675

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

NREP NSF IV INVESTCO 99 AS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Att. Jens Petter Hagen

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 16. juni 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NREP NSF IV Investco 99 AS	org.nr. 923 422 838
NREP NSF IV Investco 100 AS	org.nr. 923 422 846
NREP NSF IV Investco 101 AS	org.nr. 823 422 822
NREP NSF IV Investco 102 AS	org.nr. 923 422 633
NREP NSF IV Investco 103 AS	org.nr. 923 422 692
NREP NSF IV Investco 104 AS	org.nr. 923 422 722
NREP NSF IV Investco 105 AS	org.nr. 923 422 714
NREP NSF IV Investco 106 AS	org.nr. 923 422 749
NREP NSF IV Investco 107 AS	org.nr. 823 422 652
NREP NSF IV Investco 108 AS	org.nr. 823 422 792
NREP NSF IV Investco 109 AS	org.nr. 923 422 757
NREP NSF IV Investco 110 AS	org.nr. 923 422 765

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

Selskapene er en del av en utenlandsk gruppe, og majoritetsaksjonærene i selskapene er utenlandske profesjonelle aktører. Selskapene driver virksomhet knyttet til eiendomsforvaltning og investering. Engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Selskapene har bedriftskunder og kommunikasjon foregår på engelsk.

Skattekontorets 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 mv., 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 skattekontorets 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 skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene er en del av en utenlandsk gruppe. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>211 000</u>	<u>384 000</u>
Operating result		<u>- 211 000</u>	<u>- 384 000</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	57 320	611 802
Financial expenses	3	<u>952 259</u>	<u>455 440</u>
Net financial items		<u>- 894 939</u>	<u>156 362</u>
Ordinary result before tax		<u>-1 105 939</u>	<u>-227 638</u>
Tax on ordinary result	4	0	48 084
Net profit or loss for the year		<u>-1 105 939</u>	<u>-275 722</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	6	<u>-1 105 939</u>	<u>-275 722</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	7	<u>30 037 039</u>	<u>5 767 110</u>
Total financial assets		<u>30 037 039</u>	<u>5 767 110</u>
Total fixed assets		<u>30 037 039</u>	<u>5 767 110</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	8	<u>7 642 282</u>	<u>6 958 254</u>
Total current assets		<u>7 642 282</u>	<u>6 958 254</u>
Total assets		<u>37 679 321</u>	<u>12 725 364</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,6	418 231	157 152
Share premium reserve	6	38 431 751	12 584 850
Total paid-in capital		<u>38 849 982</u>	<u>12 742 002</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	-1 381 661	- 275 722
Total retained earnings		<u>-1 381 661</u>	<u>- 275 722</u>
Total equity		<u>37 468 321</u>	<u>12 466 280</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		211 000	211 000
Tax liability		0	48 084
Total current liabilities		<u>211 000</u>	<u>259 084</u>
Total liabilities		<u>211 000</u>	<u>259 084</u>
Total equity and liabilities		<u>37 679 321</u>	<u>12 725 364</u>

31 December 2021
Oslo, 31 May 2022

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
PB



NREP NSF IV INVESTCO 109 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 NSF IV INVESTCO 109 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	0	0
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	0	7
Other financial income	57 320	611 795
Total	<u>57 320</u>	<u>611 802</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	31 187	446 202
Other financial expense	921 072	9 238
Total	<u>952 259</u>	<u>455 440</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2021	2020
Tax payable	0	48 084
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>0</u>	<u>48 084</u>

<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Ordinary result before tax	-1 105 939	-227 638
Permanent differences	0	446 202
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>-1 105 939</u>	<u>218 564</u>
(Utilized) loss carried forward	<u>1 105 939</u>	<u>0</u>
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	0	218 564
Tax payable	<u>0</u>	<u>48 084</u>

Temporary differences outlined

Tax losses carried forward	-1 105 939	0
Differences excluded from deferred tax	<u>1 105 939</u>	<u>0</u>
Basis for deferred tax	0	0

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

<i>Effective tax rate</i>	2021
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	243 307
Permanent differences (22%)	0
Change in deferred tax asset not recognized	-243 307
This year's effect of change in tax rate	0
Income tax expense	<u>0</u>

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



NREP NSF IV INVESTCO 109 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	4 182 314	0.10	418 231

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Orbra Invest AB	1 663 964	39.8	39.8
KidCo ApS	831 981	19.9	19.9
Hyrehøj ApS	665 585	15.9	15.9
South Bay Capital AB	665 586	15.9	15.9
Strömstangen AS	332 793	8.0	8.0
Frederik Møller Jensen	17 969	0.4	0.4
Katrine Thorning	4 436	0.1	0.1
Total	4 182 314	100.0	100.0

Note 6 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	157 152	12 584 850	- 275 722	12 466 280
Capital increase	261 079	25 846 901	0	26 107 980
Dividends	0	0	0	0
Profit for the year	0	0	-1 105 939	-1 105 939
Owners' equity 31.12.	418 231	38 431 751	-1 381 661	37 468 321

Note 7 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
---------	-------	---------------------

NREP Nordic Strategies Fund IV LP	0.70 %	30 037 039
-----------------------------------	--------	------------

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 12 567 333 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 2 989 452. Remaining commitment is EUR 9 577 881 equivalent to NOK 95 671 538 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.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE
MINUTES OF THE BOARD MEETING
I/OF
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS
(Org.nr. 923 422 757)

Den 31. mai 2022 ble det avholdt styremøte i NREP NSF IV Investco 109 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 NSF IV Investco 109 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 NSF IV Investco 109 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 disse 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 perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 1 105 939 dekkes med

Agenda for the meeting:

1. Review of the Annual Account

The Board reviewed the Annual Account of NREP NSF IV Investco 109 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 them 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 period 1 January 2021 - 31 December 2021, it was proposed to cover the negative result of NOK 1,105,939 by transfer from other equity.

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.



overføring fra annen egenkapital.

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

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

«Årets negative resultat for perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021 på NOK 1 105 939 vil bli dekket ved overføring fra annen egenkapital.»

4. Fastsettelse av styrets honorar

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

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

5. 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 periode
4. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet

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

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 loss for the period 1 January 2021 - 31 December 2021 of NOK 1,105,939 will be covered by transfer from 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 period 1 January 2021 - 31 December 2021."

5. 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 the last period
4. Treatment of issue(s) on which shareholders have demanded to get 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

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.



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

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.

PB



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING

I/OF

NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

(Org.nr. 923 422 757)

Den 31. mai 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP NSF IV Investco 109 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:

- Orbra Invest AB, innehaver av 39.8% held av aksjene.
- KidCo ApS, innehaver av 19.9% held av aksjene.
- Hyrehøj ApS, innehaver av 15.9% held av aksjene.
- South Bay Capital AB, innehaver av 15.9% held av aksjene.
- Strömstangen AS, innehaver av 8% held av aksjene.
- Frederik Møller Jensen, innehaver av 0.4% held av aksjene.
- Katrine Thorning, innehaver av 0.1% held av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Original protokoll oppbevares av selskapet, og en kopi blir sendt til selskapets aksjonærer.

On 31 May 2022, an ordinary general meeting was held by NREP NSF IV Investco 109 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:

- Orbra Invest AB, holder of 39.8% of the shares.
- KidCo ApS, holder of 19.9% of the shares.
- Hyrehøj ApS, holder of 15.9% of the shares.
- South Bay Capital AB, holder of 15.9% of the shares.
- Strömstangen AS, holder of 8% of the shares.
- Frederik Møller Jensen, holder of 0.4% of the shares.
- Katrine Thorning, holder of 0.1% 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:

Agenda for the 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.



1. Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter for perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et underskudd på NOK 1 105 939.

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

2. Disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 1 105 939 dekkes med overføring fra annen egenkapital.

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

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Årets negative resultat for perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021 på NOK 1 105 939 vil bli dekket ved overføring fra annen egenkapital.»

3. Fastsettelse av styrets honorar

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for perioden 1. januar 2021– 31. desember 2021.»

4. Behandling av sak(er) som aksjonærene har krevd å få behandlet

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

* * * * *

1. Approval of the Annual Account

The Annual Account consisting of the income statement and balance sheet with accompanying notes for the period 1 January 2021 - 31 December 2021 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized that the company's business activities in the time period resulted in a loss of NOK 1,105,939.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance sheet with accompanying notes for the period 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 period 1 January 2021 - 31 December 2021, it was proposed to cover the negative result of NOK 1,105,939 by transfer from 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 loss for the period 1 January 2021 - 31 December 2021 of NOK 1,105,939 will be covered by transfer from 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 period 1 January 2021 - 31 December 2021."

4. 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.



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.