



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 468 462
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ONELOG NÆRINGSPARK 1 AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 59B
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 391 387	16 185 273
Sum inntekter		29 391 387	16 185 273
Kostnader			
Avskrivning	2	14 537 020	16 353 355
Annen driftskostnad	3	8 332 527	5 995 513
Sum kostnader		22 869 547	22 348 868
Driftsresultat		6 521 840	-6 163 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		96 962	24 918
Sum finansinntekter		96 962	24 918
Annen finanskostnad		420 000	140
Sum finanskostnader		420 000	140
Netto finans	4	-34 038 552	-24 590 114
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-27 516 712	-30 753 709
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-6 344 027	-1 912 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 172 685	-28 841 393
Årsresultat		-21 172 685	-28 841 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-21 172 685	-28 841 393
Sum overføringer og disponeringer		-21 172 685	-28 841 393



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	7 231 218	4 343 250
Sum immaterielle eiendeler		7 231 218	4 343 250
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	415 722 083	335 309 184
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	602 249	807 931
Sum varige driftsmidler		416 324 332	336 117 115
Sum anleggsmidler		423 555 550	340 460 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 745 799	
Andre fordringer	4	38 001 121	5 397 529
Sum fordringer		40 746 920	5 397 529
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	9 910 165	5 431 322
Sum omløpsmidler		50 657 085	10 828 851
SUM EIENDELER		474 212 635	351 289 216
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Overkurs	6	45 472 328	45 472 328
Sum innskutt egenkapital		45 672 328	45 672 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-57 020 648	-48 101 263
Sum opptjent egenkapital		-57 020 648	-48 101 263
Sum egenkapital	9	-11 348 320	-2 428 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	475 859 778	353 067 304
Sum annen langsiktig gjeld		475 859 778	353 067 304
Sum langsiktig gjeld		475 859 778	353 067 304
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 743 333	67 274
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter			421 721
Annen kortsiktig gjeld		957 844	161 852
Sum kortsiktig gjeld		9 701 177	650 847
Sum gjeld		485 560 955	353 718 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 212 635	351 289 216



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464819

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 468 462
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 890 468 462
VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 391 387	16 185 273
Sum inntekter		29 391 387	16 185 273
Kostnader			
Avskrivning	2	14 537 020	16 353 355
Annen driftskostnad	3	8 332 527	5 995 513
Sum kostnader		22 869 547	22 348 868
Driftsresultat		6 521 840	-6 163 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		96 962	24 918
Sum finansinntekter		96 962	24 918
Annen finanskostnad		420 000	140
Sum finanskostnader		420 000	140
Netto finans	4	-34 038 552	-24 590 114
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-27 516 712	-30 753 709
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	-6 344 027	-1 912 316
Årsresultat		-21 172 685	-28 841 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-21 172 685	-28 841 393
Sum overføringer og disponeringer		-21 172 685	-28 841 393



Organisasjonsnr: 890 468 462
VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	7 231 218	4 343 250
Sum immaterielle eiendeler		7 231 218	4 343 250
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	415 722 083	335 309 184
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	602 249	807 931
Sum varige driftsmidler		416 324 332	336 117 115
Sum anleggsmidler		423 555 550	340 460 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 745 799	
Andre fordringer	4	38 001 121	5 397 529
Sum fordringer		40 746 920	5 397 529
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	9 910 165	5 431 322
Sum omløpsmidler		50 657 085	10 828 851
SUM EIENDELER		474 212 635	351 289 216
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	200 000	200 000
Overkurs	6	45 472 328	45 472 328
Sum innskutt egenkapital		45 672 328	45 672 328
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-57 020 648	-48 101 263
Sum opptjent egenkapital		-57 020 648	-48 101 263
Sum egenkapital	9	-11 348 320	-2 428 935
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	475 859 778	353 067 304
Sum annen langsiktig gjeld		475 859 778	353 067 304
Sum langsiktig gjeld		475 859 778	353 067 304
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 743 333	67 274
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter			421 721
Annen kortsiktig gjeld		957 844	161 852
Sum kortsiktig gjeld		9 701 177	650 847
Sum gjeld		485 560 955	353 718 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 212 635	351 289 216



Organisasjonsnr: 890 468 462
VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	100.00	2000.00	200000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NSF II Norway Vestby Holding AS	100.00	0.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	

The company has one class of shares and all shares have equal voting rights. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note

3

Lønn og ytelser

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

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 andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
manager			
Directors			

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

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37861.00	45015.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37861.00	45016.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



To the General Meeting of Vestby Næringspark 1 AS

Independent Auditor's Report

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Vestby Næringspark 1 AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, 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 accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, 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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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 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 in accordance with law and regulations, including a true and fair view of the financial statements 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 VAT, www.pwc.no
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - Vestby Næringspark 1 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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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>

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on Registration and Documentation

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, it is our opinion that management has fulfilled its duty to produce a proper and clearly set out registration and documentation of the Company's accounting information in accordance with the law and bookkeeping standards and practices generally accepted in Norway.

Oslo, 19 May 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-19 13:26

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.



Vestby Næringspark 1 AS

Annual report 2020

Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditors' report



Vestby Næringspark 1 AS

Income statement 01.01-31.12

	Note	2020	2019
Revenue			
Other operating income		<u>29 391 387</u>	<u>16 185 273</u>
Operating expenses			
Depreciation of tangible and intangible fixed assets	2	14 537 020	16 353 355
Other operating expenses	3	<u>8 332 527</u>	<u>5 995 513</u>
Total operating expenses		<u>22 869 547</u>	<u>22 348 868</u>
Operating result		<u>6 521 840</u>	<u>-6 163 595</u>
Financial income and expenses			
Interest income		2 729	9 436
Other financial income		96 962	24 918
Other interest expenses	4	33 718 243	24 624 328
Other financial expenses		<u>420 000</u>	<u>140</u>
Net financial items		<u>-34 038 552</u>	<u>-24 590 114</u>
Ordinary result before tax	5	<u>-27 516 712</u>	<u>-30 753 709</u>
Tax on ordinary result	5	<u>-6 344 027</u>	<u>-1 912 316</u>
Net profit or loss for the year		<u>-21 172 685</u>	<u>-28 841 393</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	6	<u>-21 172 685</u>	<u>-28 841 393</u>



Vestby Næringspark 1 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Fixed assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax asset	5	<u>7 231 218</u>	<u>4 343 250</u>
Total intangible assets		<u>7 231 218</u>	<u>4 343 250</u>
<i>Tangible assets</i>			
Land, buildings and other real property	2	415 722 083	335 309 184
Fixtures and fittings, tools, office machinery etc.	2	<u>602 249</u>	<u>807 931</u>
Total tangible assets		<u>416 324 332</u>	<u>336 117 115</u>
Total fixed assets		<u>423 555 550</u>	<u>340 460 365</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Trade receivables		2 745 799	0
Other receivables	4	<u>38 001 121</u>	<u>5 397 529</u>
Total accounts receivable		<u>40 746 920</u>	<u>5 397 529</u>
Cash and cash equivalents	7	<u>9 910 165</u>	<u>5 431 322</u>
Total current assets		<u>50 657 085</u>	<u>10 828 851</u>
Total assets		<u>474 212 635</u>	<u>351 289 216</u>



Vestby Næringspark 1 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	6, 8	200 000	200 000
Share premium reserve	6	<u>45 472 328</u>	<u>45 472 328</u>
Total paid-in capital		<u>45 672 328</u>	<u>45 672 328</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	<u>-57 020 648</u>	<u>-48 101 263</u>
Total retained earnings		<u>-57 020 648</u>	<u>-48 101 263</u>
Total equity	9	<u>-11 348 320</u>	<u>-2 428 935</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	<u>475 859 778</u>	<u>353 067 304</u>
Total other long term liabilities		<u>475 859 778</u>	<u>353 067 304</u>
<i>Current liabilities</i>			
Trade creditors		8 743 333	67 274
Tax payable	5	0	0
Public duties payable		0	421 721
Other short-term liabilities		<u>957 844</u>	<u>161 852</u>
Total current liabilities		<u>9 701 177</u>	<u>650 847</u>
Total liabilities		<u>485 560 955</u>	<u>353 718 151</u>
Total equity and liabilities		<u>474 212 635</u>	<u>351 289 216</u>

Oslo, 19 May 2021

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/General
Manager

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the Board



Vestby Næringspark 1 AS

Notes to the accounts for 2020

Note - 1 Accounting Principles

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

Sales revenue

Sales revenues are recognized at the time of delivery. Revenue from services are recognized at execution. The share of sales revenue associated with future services are recorded in the balance sheet as deferred sales revenue, and are recognized at the time of execution.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is capitalized and depreciated over the estimated useful economic life. Direct maintenance costs are expensed as incurred, whereas improvements and upgrading are assigned to the acquisition cost and depreciated along with the asset. If carrying value of a non current asset exceeds the estimated recoverable amount, the asset is written down to the recoverable amount. The recoverable amount is the greater of the net selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value.

Balance sheet classification

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

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 on the basis of individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

Foreign currency translation

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 on the basis of 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.



Vestby Næringspark 1 AS

Notes to the accounts for 2020

Note 2 - Tangible assets

	Assets under construction	Land	Own buildings	Fixtures and fittings	Total
Acquisition cost 01.01.	0	81 041 673	270 386 306	1 042 492	352 470 471
Purchased tangibles	94 740 716	0	0	3 520	94 744 236
Acquisition cost 31.12.	94 740 716	81 041 673	270 386 306	1 046 012	447 214 707
Acc.depreciation 31.12.	0	0	-30 446 612	-443 763	-30 890 375
Net carrying amount at 31.12.	94 740 716	81 041 673	239 939 694	602 249	416 324 332
Depreciation for the year	0	0	14 327 818	209 202	14 537 020

Buildings and fixtures and fittings are depreciated using the straight line method.

Depreciation for assets under construction will start when asset is placed in service.

Note 3 - 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 of Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

Management remuneration

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.

Auditor fee has been divided as follows

2020

Statutory audit	37 861
Other services	0
Total	<u>37 861</u>



Vestby Næringspark 1 AS

Notes to the accounts for 2020

Note 4 - Intercompany balances and transactions

<i>Receivables</i>	2020	2019
Group contribution	15 709 359	5 392 561
Other short-term receivables from group companies	21 899 317	0
Total short-term receivables from group companies	<u>37 608 676</u>	<u>5 392 561</u>
<i>Liabilities</i>	2020	2019
Long-term liabilities to group companies	<u>475 859 778</u>	<u>353 067 304</u>
Total long-term liabilities to group companies	<u>475 859 778</u>	<u>353 067 304</u>
Interest expense to group companies	33 715 718	24 622 399

Note 5 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of</i>	2020	2019
Change in deferred tax	<u>-6 344 027</u>	<u>-1 912 316</u>
Total income tax expense	<u>-6 344 027</u>	<u>-1 912 316</u>

<i>Tax base estimation</i>	2020	2019
Ordinary result before tax	-27 516 712	-30 753 709
Interest limitation	0	22 061 362
Permanent differences	28 367	0
Change in temporary differences	<u>1 194 388</u>	<u>120 756</u>
Taxable income before loss carried forward	<u>-26 293 957</u>	<u>-8 571 591</u>
Loss carried forward	10 584 598	3 179 030
Group contribution received	<u>15 709 359</u>	<u>5 392 561</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Temporary differences outlined</i>	2020	2019
Fixed assets	<u>-3 251 802</u>	<u>-120 756</u>
Total	<u>-3 251 802</u>	<u>-120 756</u>
Carry forward loss	<u>-29 617 371</u>	<u>-19 621 291</u>
Interest limitation	<u>-36 877 761</u>	<u>-38 225 901</u>
Basis for deferred tax	<u>-69 746 934</u>	<u>-57 967 948</u>
Temporary differences not included in deferred tax basis	<u>-36 877 761</u>	<u>-38 225 901</u>
Basis for deferred tax	<u>-32 869 173</u>	<u>-19 742 047</u>
Deferred income tax asset (22%)	-7 231 218	-4 343 250



Vestby Næringspark 1 AS

Notes to the accounts for 2020

<i>Effective tax rate</i>	2020
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-6 053 677
Too much/little allocated in previous year(s)	-296 591
Permanent differences (22%)	6 241
Income tax expense	<u>-6 344 027</u>
Effective tax rate*)	23,1 %

*)Tax expense divided by pre-tax income

Note 6 - Owners equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Owners equity 01.01.	200 000	45 472 328	-48 101 263	-2 428 935
Profit/(-loss) for the year	0	0	-21 172 685	-21 172 685
Group contribution received	0	0	12 253 300	12 253 300
Owners equity 31.12.	<u>200 000</u>	<u>45 472 328</u>	<u>-57 020 648</u>	<u>-11 348 320</u>

Note 7 - Bank deposit

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

Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	100	2 000	200 000

All shares are owned by NSF II Norway Vestby Holding AS.

The company has one class of shares and all shares have equal voting rights.

The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 9 - A going concern

The total equity is negative as at 31 December 2020. The Group parent company has agreed to support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.



Vestby Næringspark 1 AS

Notes to the accounts for 2020

Note 10 - Covid-19

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have a significant impact on the company's activities and the result hereof.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE
MINUTES OF THE BOARD MEETING

I/OF

VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS

(Org.nr. 890 468 462)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i Vestby Næringspark 1 AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 19 May 2021 a board meeting was held in Vestby Næringspark 1 AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board - Jens Petter Hagen
- Board Member - Stian Juul Bøe Sørensen

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 og årsberetning for Vestby Næringspark 1 AS

Årsregnskap og årsberetning for Vestby Næringspark 1 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 og årsberetning

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

3. Forslag til disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for

Agenda for the meeting:

1. Review of the Annual Account and the Annual Report of Vestby Næringspark 1 AS

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of Vestby Næringspark 1 AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

2. Approval of the proposed Annual Account and Annual Report

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

3. Proposed allocation of the annual result

Based on the company`s financial statements for

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.



regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 21 172 685 dekkes ved overføring fra annen egenkapital.

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

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 21 172 685 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 regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."

5. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 37,861 godkjennes."

6. Valg av nytt styre

Jørgen Bråten Nordby skal erstatte Stian Juul Bøe Sørensen som medlem av selskapets styre. Styret besluttet derfor å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

«Selskapets styre skal bestå av styrets leder Jens Petter Hagen og styremedlem Jørgen Bråten Nordby».

7. Innkalling til ordinær generalforsamling

the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020, it was proposed to cover the negative result of NOK 21,172,685 by transfer from other equity.

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

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

"Net loss for the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020 of NOK 21,172,685 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 financial year 1 January 2020 – 31 December 2020."

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 37,861 for the last financial year is approved."

6. Election of new board of directors

Jørgen Bråten Nordby will replace Stian Juul Bøe Sørensen as member of the company's board of directors. Thus, the board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

"The company's board of directors shall consist of chairman Jens Petter Hagen and director Jørgen Bråten Nordby."

7. Notice of an Ordinary General 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.



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 aksjeeier har krevd å få behandlet
6. Valg av styre

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.

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 shareholder have demanded to get treated
6. Election of board of directors

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

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

VESTBY NÆRINGS-PARK 1 AS

(Org.nr. 890 468 462)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Vestby Næringspark 1 AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

Selskapets aksjonær er gjort kjent med retten til å kreve at saken skal forelegges generalforsamlingen i fysisk møte, og samtlige har samtykket til forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. aksjeloven § 5-7.

Styremedlemmene og revisor er gitt anledning til å uttale seg om sakene som skulle behandles, og til å kreve at saken skulle fremlegges i fysisk møte.

Følgende deltok:

- NSF II Norway Vestby Holding AS, innehaver av 100% av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

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

On 19 May 2021, an ordinary general meeting was held by Vestby Næringspark 1 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 shareholder is informed of its right to demand the matter presented to the General Meeting in person and each and all have approved that the General Meeting could be held by a simplified treatment, cf. the Companies Act section 5-7.

The board members and the auditor has been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to require that the matters should be dealt with in person.

The following participated:

- NSF II Norway Vestby Holding AS, holder of 100% 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 shareholder and to the Company's auditor.

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 behandling forelå:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et underskudd på NOK 21 172 685.

Deretter godkjente generalforsamlingen resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 i tråd med styrets forslag.

2. Disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 21 172 685 dekkes med overføring fra annen egenkapital.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonær.
I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 21 172 685 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 regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."

4. Godkjenning av honorar til revisor

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 37,861 godkjennes."

Agenda for the meeting:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report

The Annual Account consisting of the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 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 21,172,685.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the income year of 1 January 2020 - 31 December 2020 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 2020 - 31 December 2020, it was proposed to cover the negative result of NOK 21,172,685 by transfer from other equity.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company's shareholder.
The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"Net loss for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 21,172,685 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 financial year 1 January 2020 - 31 December 2020."

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 37,861 for the last financial year is approved."

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.



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

Aksjonæren har ikke krevd å få noen saker behandlet i møte.

6. Valg av styre

Etter styrets forslag besluttet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Selskapets styre skal bestå av styrets leder Jens Petter Hagen og styremedlem Jørgen Bråten Nordby.»

* * * * *

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

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

The shareholder has not required any matter to be dealt with in meeting.

6. Election of board of directors

In accordance with the board's proposal the general meeting made the following resolution:

"The Company's Board shall consist of the Chairman of the board Jens Petter Hagen and board member Jørgen Bråten Nordby."

* * * * *

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.



Skatteetaten

Vår dato
06.02.2019

Din/Deres dato
02.12.2018

Saksbehandler
Henning Stokke

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
Henrik Mollerin

Telefon
800 80 000

Org.nr
974761076

Vår referanse
2019/5229106

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 2. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- Distreal NSF 1 Oslo AS	915 880 800
- Distreal NSF 2 Oslo AS	978 643 116
- Distreal NSF 3 Oslo AS	916 259 778
- Distreal NSF 4 Oslo AS	979 978 278
- LPF Norway Holding AS	918 562 001
- NREP AS	815 488 652
- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	917 275 033
- NSF II Torvstikkeren 10 AS	990 544 530
- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS	919 377 224
- NSF II Norway Vestby Holding AS	917 071 438
- NSF II Regnbueveien 9 AS	990 755 671
- NSF III Norway 1 AS	919 580 283
- NSF III Norway Advisory AS	916 339 437
- Vestby Næringspark 1 AS	890 468 462

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 selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



og arbeidsspråket er engelsk. 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.