



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 998 768 489 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES SETERBRÅTVEIEN 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, 03.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekt | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Sum inntekter | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 1 150 476 | 1 150 476 |
| Annen driftskostnad | 2 | 8 288 065 | 7 909 760 |
| Sum kostnader | | 9 438 541 | 9 060 236 |
| Driftsresultat | | 9 334 359 | 8 435 819 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 658 798 | 1 341 425 |
| Annen renteinntekt | | 5 571 | |
| Annen finansinntekt | 3 | 17 511 891 | |
| Sum finansinntekter | | 18 176 260 | 1 341 425 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 230 041 | |
| Annen rentekostnad | | 2 042 416 | 4 110 380 |
| Annen finanskostnad | | 2 720 000 | 68 000 |
| Sum finanskostnader | | 7 992 457 | 4 178 380 |
| Netto finans | | 10 183 803 | -2 836 955 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | 19 518 162 | 5 598 865 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 4 293 996 | 1 231 752 |
| Årsresultat | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Totalresultat | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 18 126 874 | 3 183 618 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | -2 077 060 | 825 648 |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -825 648 | 357 847 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 15 224 166 | 4 367 113 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 567 966 | 1 749 254 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 567 966 | 1 749 254 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 158 051 358 | 159 201 834 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 158 051 358 | 159 201 834 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | | | 2 720 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 2 720 000 |
| Sum anleggsmidler | | 160 619 324 | 163 671 087 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 300 787 | 1 121 203 |
| Kundefordringer på selskap i samme konsern | 6 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 373 999 | 268 995 |
| Konsernfordringer | 6, 7 | 25 000 000 | 34 152 272 |
| Sum fordringer | | 26 674 786 | 35 542 470 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 5 155 402 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 155 402 | |
| Sum omløpsmidler | | 31 830 188 | 35 542 470 |
| SUM EIENDELER | | 192 449 512 | 199 213 557 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 300 000 | 300 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 61 619 551 | 36 619 551 |
| Sum innskutt egenkapital | | 62 919 551 | 37 919 551 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | | 825 648 |
| Udekket tap | 5 | 2 077 060 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 077 060 | 825 648 |
| Sum egenkapital | | 60 842 491 | 38 745 199 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 153 582 440 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 104 185 663 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 104 185 663 | 153 582 440 |
| Sum langsiktig gjeld | | 104 185 663 | 153 582 440 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 314 257 | 1 164 767 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 300 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 8 | 25 378 612 | 4 081 562 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 728 489 | 1 639 290 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 421 358 | 6 885 919 |
| Sum gjeld | | 131 607 021 | 160 468 359 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 192 449 512 | 199 213 557 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367540

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 998 768 489
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SETERBRÅTVEIEN 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 ivaretatt 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: 998 768 489
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SETERBRÅTVEIEN AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekt | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Sum inntekter | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 1 150 476 | 1 150 476 |
| Annen driftskostnad | 2 | 8 288 065 | 7 909 760 |
| Sum kostnader | | 9 438 541 | 9 060 236 |
| Driftsresultat | | 9 334 359 | 8 435 819 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 658 798 | 1 341 425 |
| Annen renteinntekt | | 5 571 | |
| Annen finansinntekt | 3 | 17 511 891 | |
| Sum finansinntekter | | 18 176 260 | 1 341 425 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 230 041 | |
| Annen rentekostnad | | 2 042 416 | 4 110 380 |
| Annen finanskostnad | | 2 720 000 | 68 000 |
| Sum finanskostnader | | 7 992 457 | 4 178 380 |
| Netto finans | | 10 183 803 | -2 836 955 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | 19 518 162 | 5 598 865 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 4 293 996 | 1 231 752 |
| Årsresultat | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Totalresultat | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 18 126 874 | 3 183 618 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | -2 077 060 | 825 648 |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | -825 648 | 357 847 |



Sum overføringer og
disponeringer

15 224 166

4 367 113



Organisasjonsnr: 998 768 489
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SETERBRÅTVEIEN AS

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 2 567 966 | 1 749 254 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 567 966 | 1 749 254 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 158 051 358 | 159 201 834 |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 158 051 358 | 159 201 834 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | | | 2 720 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 2 720 000 |
| Sum anleggsmidler | | 160 619 324 | 163 671 087 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 300 787 | 1 121 203 |
| Kundefordringer på selskap i samme konsern | 6 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 373 999 | 268 995 |
| Konsernfordringer | 6, 7 | 25 000 000 | 34 152 272 |
| Sum fordringer | | 26 674 786 | 35 542 470 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 7 | 5 155 402 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 155 402 | |
| Sum omløpsmidler | | 31 830 188 | 35 542 470 |
| SUM EIENDELER | | 192 449 512 | 199 213 557 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 5 | 300 000 | 300 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 61 619 551 | 36 619 551 |
| Sum innskutt egenkapital | | 62 919 551 | 37 919 551 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | | 825 648 |
| Udekket tap | 5 | 2 077 060 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 077 060 | 825 648 |
| Sum egenkapital | | 60 842 491 | 38 745 199 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | | 153 582 440 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 104 185 663 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 104 185 663 | 153 582 440 |
| Sum langsiktig gjeld | | 104 185 663 | 153 582 440 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 314 257 | 1 164 767 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 300 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 8 | 25 378 612 | 4 081 562 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 728 489 | 1 639 290 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 421 358 | 6 885 919 |
| Sum gjeld | | 131 607 021 | 160 468 359 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 192 449 512 | 199 213 557 |



Organisasjonsnr: 998 768 489
NORDIC RESIDENTIAL PROPERTIES
SETERBRÅTVEIEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



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 Seterbråtveien AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordic Residential Properties Seterbråtveien 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 legges 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 regnskapsestimatene 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: M2IEI-MR7BW-1JA6H-PUJ7C-0U1RZ-1139



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 Dokumentnr: M2IEI-MR7BW-1JAGH-PUJ7C-0U1R2-11Y39

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://eutd.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.



Org.nr.: 998 768 489

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Årsregnskap 2025
Nordic Residential Properties
Seterbråtteveien AS



| Driftsinntekter og driftskostnader | | Note | | 2025 | 2024 |
|---|---|------|--|------------|------------|
| Driftsinntekt | | | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Sum driftsinntekter | | | | 18 772 900 | 17 496 055 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | | 1 150 476 | 1 150 476 |
| Annen driftskostnad | 2 | | | 8 288 065 | 7 909 760 |
| Sum driftskostnader | | | | 9 438 541 | 9 060 236 |
| Driftsresultat | | | | 9 334 359 | 8 435 819 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | 658 798 | 1 341 425 |
| Renteinntekt | | | | 5 571 | 0 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | | 17 511 891 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | | | 3 230 041 | 0 |
| Rentekostnad | | | | 2 042 416 | 4 110 380 |
| Annen finanskostnad | | | | 2 720 000 | 68 000 |
| Resultat av finansposter | | | | 10 183 803 | -2 836 955 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | | | 19 518 162 | 5 598 865 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | | | 4 293 996 | 1 231 752 |
| Resultat | 5 | | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Årsresultat | | | | 15 224 166 | 4 367 113 |
| Overføringer | | | | 18 126 874 | 3 183 618 |
| Avsatt konsernbidrag | 5 | | | 18 126 874 | 3 183 618 |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | | | -2 077 060 | 825 648 |
| Overført fra annen egenkapital | 5 | | | 825 648 | -357 847 |
| Sum overføringer | | | | 15 224 166 | 4 367 113 |

Resultatregnskap
Nordic Residential Properties Seterbåtveien AS



Balanse
Nordic Residential Properties Seterbråveien AS

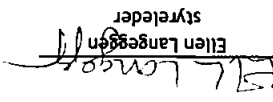
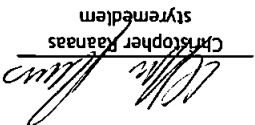
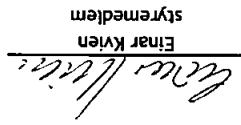
| 2024 | 2025 | Note | Eiendeler |
|-------------|-------------|------|-------------------------------------|
| | | | Anleggsmidler |
| | | | Immaterielle eiendeler |
| 1 749 254 | 2 567 966 | 4 | Utsatt skattefordel |
| 1 749 254 | 2 567 966 | | Sum immaterielle eiendeler |
| | | | Varige driftsmidler |
| 159 201 834 | 158 051 358 | 1 | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom |
| 159 201 834 | 158 051 358 | | Sum varige driftsmidler |
| | | | Finansielle anleggsmidler |
| 2 720 000 | 0 | | Andre langsiktige fordringer |
| 2 720 000 | 0 | | Sum finansielle anleggsmidler |
| | | | Sum anleggsmidler |
| 163 671 087 | 160 619 324 | | |
| | | | Omløpsmidler |
| | | | Fordringer |
| 1 121 203 | 1 300 787 | | Kundefordringer |
| 268 995 | 373 999 | | Andre kortsiktige fordringer |
| 34 152 272 | 25 000 000 | 6, 7 | Konsernfordringer |
| 35 542 470 | 26 674 786 | | Sum fordringer |
| 0 | 5 155 402 | 7 | Bankinnskudd, kontanter o.l. |
| 0 | 5 155 402 | | Sum bankinnskudd, kontanter o.l. |
| | | | Sum omløpsmidler |
| 35 542 470 | 31 830 188 | | |
| | | | Sum eiendeler |
| 199 213 557 | 192 449 512 | | |

Nordic Residential Properties Seterbråveien AS

Side 3



Styret i Nordic Residential Properties Seterbåtveien AS
Oslo, 06.02.2026

 Ellen Langeggen
 styreleder
 Christopher Kaanaas
 styremedlem
 Einar Kvien
 styremedlem

| Egenkapital og gjeld | 2025 | Note | 2024 |
|---------------------------------|--------------------|------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| innskutt egenkapital | 1 000 000 | 5 | 1 000 000 |
| Aksjekapital | 300 000 | 5 | 300 000 |
| Overkurs | 61 619 551 | 5 | 36 619 551 |
| Sum innskutt egenkapital | 62 919 551 | | 37 919 551 |
| Opplyent egenkapital | 0 | 5 | 825 648 |
| Annen egenkapital | -2 077 060 | 5 | 0 |
| Udekket tap | -2 077 060 | | 0 |
| Sum opplyent egenkapital | -2 077 060 | | 825 648 |
| Sum egenkapital | 60 842 491 | | 38 745 199 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 104 185 663 | 6 | 0 |
| Langsiktig konserngjeld | 0 | | 153 582 440 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 8 | 153 582 440 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 104 185 663 | | 153 582 440 |
| Kortsiktig gjeld | 314 257 | | 1 164 767 |
| Leverandørgjeld | 0 | | 300 |
| Skyldig offentlige avgifter | 25 378 612 | 6, 8 | 4 081 562 |
| Kortsiktig konserngjeld | 1 728 489 | | 1 639 290 |
| Annen kortsiktig gjeld | 27 421 358 | | 6 885 919 |
| Sum kortsiktig gjeld | 27 421 358 | | 6 885 919 |
| Sum gjeld | 131 607 021 | | 160 468 359 |
| Sum egenkapital og gjeld | 192 449 512 | | 199 213 557 |

Balanse
Nordic Residential Properties Seterbåtveien AS



Regnskapsoppsummer

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

LEIENNTER

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

OMLØPSMIDLER vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig 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 verdfall 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 antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved var anskaffelse.

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

FORDRINGER Kundeordringer og andre ordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte ordningene. I tillegg fjøres det for øvrige kundeordringer 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 skatteeruduserte midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skatteeruduserte forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begravnet 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 mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (førings skjjer 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 | Driftsløsøre | Bygning | Sum |
|-------------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 33 800 000 | 1 129 849 | 135 635 013 | 170 564 862 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 33 800 000 | 1 129 849 | 135 635 013 | 170 564 862 |
| Akk. av-/nedskrivninger 31.12 | 0 | 1 129 849 | 11 383 655 | 12 513 504 |
| Balansført verdi 31.12 | 33 800 000 | 0 | 124 251 358 | 158 051 358 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 1 150 476 | 1 150 476 |
| 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 17 511 891 som finansinntekt, som følge av utløst underkurs ved nedbetaling av lån fra Husbanken.



Note 4 Skatt

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|-------------------|
| Arets skattegrunnlag | 2025 | 2024 |
| Betalbar skatt | 5 112 708 | 897 944 |
| Endring i utsatt skatt | -818 712 | 333 808 |
| Sum skattekostnad | 4 293 996 | 1 231 752 |
| Beregning av arets skattegrunnlag: | 2025 | 2024 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 19 518 162 | 5 598 865 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 721 420 | -1 517 303 |
| Avgitt konsernbidrag | -23 239 582 | -4 081 562 |
| Arets skattegrunnlag | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | 2025 | 2024 |
| Betalbar skatt på arets resultat | 5 112 708 | 897 944 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -5 112 708 | -897 944 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Overført over midlertidige forskjeller: | 2025 | 2024 |
| Varige driftsmidler | -11 575 689 | -10 463 125 |
| Fordringer | -96 886 | 2 511 970 |
| Sum | -11 672 575 | -7 951 154 |
| Sum | -11 672 575 | 3 721 420 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -2 567 966 | -1 749 254 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 818 712 | 818 712 |
| Forlaring til hvortor arets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt: | 2025 | 2024 |
| Resultat før skatt | 19 518 162 | 5 598 865 |
| 22 % skatt av resultat før skatt | 4 293 996 | 1 231 750 |
| Beregnet skattekostnad | 4 293 996 | 1 231 750 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

Note 5 Egenkapital

| | Pr. 31.12.2024 | Pr. 31.12.2025 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs Annen Innskutt egenkapital | 300 000 | 300 000 |
| Annen egenkapital | 36 619 551 | 61 619 551 |
| Sum | 38 745 199 | 60 842 491 |
| Arets resultat | 15 224 166 | 25 000 000 |
| Konsernbidrag motatt | 15 224 166 | -18 126 874 |
| Konsernbidrag avgitt | 38 745 199 | -18 126 874 |
| Pr. 31.12.2024 | 38 745 199 | 60 842 491 |
| Pr. 31.12.2025 | 60 842 491 | 60 842 491 |

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 1 000 000 fordelt på 10 000 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 | |
|--|-------------|
| Pantelån Husbanken | 147 357 224 |
| Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS | 104 185 663 |
| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 2025 |
| | 2024 |
| Sum fordringer | 153 582 440 |
| Pantelån Husbanken | 0 |
| Langsiktig gjeld KLP Eiendom AS | 104 185 663 |
| Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt | 2025 |
| | 2024 |

Note 8 Langsiktig gjeld

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

KLP Eiendom AS og Nordic Residential Properties Seterbråvæien AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskynderkausjonist for rett oppfyltelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen.

Nordic Residential Properties Seterbråvæien AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom AS. Nordic Residential Properties Seterbråvæien AS disponerer innestående beløp i sin daglige drift, som formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring/gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. Konsernet sin konsernkontoordning, konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld.

| Sum | |
|--------------|-------------------|
| Konsernkonto | -2 139 030 |
| | 34 152 272 |
| Sum | -2 139 030 |
| | 34 152 272 |
| | 2025 |
| | 2024 |

Note 7 konsernkontoordning

| Sum kortsiktige fordringer og gjeld | |
|--|--------------|
| Skyldig konsernbidrag | -23 239 582 |
| Konsernkontoordning | -2 139 030 |
| Mottatt konsernbidrag | 25 000 000 |
| Kortsiktige fordringer (+) og gjeld (-) | 2025 |
| | 2024 |
| Sum langsiktig gjeld | -104 185 663 |
| Langsiktig lån fra KLP Eiendom AS | -104 185 663 |
| Langsiktig gjeld | 2025 |
| | 2024 |

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern