



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 990 298 211               |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap              |
| Foretaksnavn:        | NPRO HOLDING AS           |
| Forretningsadresse:  | Bryggegate 3<br>0250 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern:     | Ja  |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |              |
|--|--------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Terje Nygård |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 23.03.2023   |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.04.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022                | 2021               |
|---|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                   |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                    |
| Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper | 1    | 102 853 792         | 101 202            |
| <b>Sum inntekter</b>                                      |      | <b>102 853 792</b>  | <b>101 202</b>     |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                    |
| Annen driftskostnad                                       | 2    | 204 009             | 6 353 583          |
| <b>Sum kostnader</b>                                      |      | <b>204 009</b>      | <b>6 353 583</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                     |      | <b>102 649 783</b>  | <b>-6 252 380</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                 |      |                     |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                  |      | 876 864             | 2 695 969          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                |      | <b>876 864</b>      | <b>2 695 969</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                  |      | 227 018 253         | 83 417 662         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                |      | <b>227 018 253</b>  | <b>83 417 662</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                       |      | <b>-226 141 389</b> | <b>-80 721 693</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                |      | <b>-123 491 605</b> | <b>-86 974 073</b> |
| Skattekostnad på resultat                                 | 3    | -49 884 879         | -17 783 883        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>              |      | <b>-73 606 726</b>  | <b>-69 190 190</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-73 606 726</b>  | <b>-69 190 190</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>             |      | <b>-73 606 726</b>  | <b>-69 190 190</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                      |      | <b>-73 606 726</b>  | <b>-69 190 190</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                      |      |                     |                    |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller               | 4    |                     | -20 963 152        |
| Konsernbidrag   | 4    | 6 000 000 000       |                    |
| Avgitt konsernbidrag                                      | 4    | 143 766 751         | 125 500 000        |
| Overført til/fra annen egenkapital                        | 4    |                     | -84 763 226        |
| Overført til/fra overkurs                                 | 4    | -6 217 373 477      | -88 963 812        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | -73 606 726 | -69 190 190 |



## Balanse

| Beløp i: NOK                         | Note | 2022                  | 2021                  |
|--------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>           |      |                       |                       |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                       |                       |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>        |      |                       |                       |
| Utsatt skattefordel                  | 3    | 88 196 711            | 38 329 856            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>    |      | <b>88 196 711</b>     | <b>38 329 856</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                       |                       |
| Investering i datterselskap          | 5, 6 | 9 928 895 238         | 9 819 446 446         |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 6    | 1 043 833 316         | 1 043 833 316         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>10 972 728 554</b> | <b>10 863 279 762</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>11 060 925 265</b> | <b>10 901 609 618</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                       |                       |
| <b>Varer</b>                         |      |                       |                       |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                       |                       |
| Andre fordringer                     |      | 12 719 134            | 9 872 194             |
| Konsernfordringer                    | 6    | 239 175               | 33 780 398            |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>12 958 309</b>     | <b>43 652 591</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>12 958 309</b>     | <b>43 652 591</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |      | <b>11 073 883 574</b> | <b>10 945 262 209</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |      |                      |                      |
|---------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Aksjekapital                    | 4, 7 | 1 071 000            | 1 050 000            |
| Overkurs                        | 4    | 8 938 036 855        | 7 155 431 333        |
| Annen innskutt egenkapital      | 4    | 63 903               |                      |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>8 939 171 758</b> | <b>7 156 481 332</b> |

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| Annen egenkapital | 4 |  |  |
|-------------------|---|--|--|



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>           | <b>2021</b>           |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>8 939 171 758</b>  | <b>7 156 481 332</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>              | <b>0</b>              |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                       |                       |
| Betalbar skatt                  | 3           |                       | 89 726                |
| Kortsiktig konserngjeld         | 6           | 2 134 711 816         | 3 784 188 842         |
| Annen kortsiktig gjeld          |             |                       | 4 502 309             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>2 134 711 816</b>  | <b>3 788 780 877</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>2 134 711 816</b>  | <b>3 788 780 877</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>11 073 883 574</b> | <b>10 945 262 209</b> |



## NPRO HOLDING AS

### ÅRSBERETNING 2022

#### Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet har aksjer og andeler i selskap som eier og drifter næringsseiendom for utleie. Selskapet eier også 40,6% andel i Nordr AS som har leiligheter under bygging og en stor tomtebank for utvikling kommende år. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Bryggegata 3, 0250 Oslo.

#### Fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som ikke er hensyntatt og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

#### Finansiering og likviditet

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

#### Risikoforhold

##### Markedsrisiko

Virksomheten til selskapene NPRO Holding AS har investert i er eksponert for endringer i markedsleie, arealledighet, omsetningsbasert leie og inflasjon. Leieavtalene for eiendommene gir forutsigbare inntekter i avtaleperioden, og eiendommene har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler. Majoriteten av leiekontraktene blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Arealledigheten for de vesentligste eiendommer var lav ved utgangen av året.

##### Finansiering- og likvidetsrisiko

Selskapets finansiering og likviditet er hensiktsmessig ivaretatt av konsernets overordnede ordninger.

##### Kredittrisiko

Løpende mellomværende er i det vesentlige knyttet til konsernfinansiering. Risikoen for at motparter ikke oppfyller sine forpliktelser anses lav.

##### Forsikring for ledelse og styret

Konsernet Norwegian Property ASA har tegnet en forsikring for ledelse og styret i alle konsernselskaper for deres eventuelle ansvar ovenfor selskapet og tredjeparter. Forsikringssummen utgjør 100 millioner kroner per skade og totalt i løpet av året.



## NPRO HOLDING AS

### Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til disponering av årets resultat

Styret bekrefter at årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling. Årsresultatet foreslås disponert i samsvar med det som er foreslått i årsregnskapet.

Selskapets egenkapital utgjør 8 939,1 millioner kroner ved utgangen av 2022, noe som representerer en egenkapitalandel på 81 prosent.

Driftsresultatet var positivt med 102,649 millioner kroner i 2022. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 198,5 millioner kroner. Forskjellen er i det alt vesentlige knyttet til utbytter fra datterselskap samt andre tidsavgrensningsposter.

Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Det har således ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i tilknytning til eiendommene. Selskapets styre består av to menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling i selskapet.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet har begrenset påvirkning på det ytre miljøet.

Oslo, 23.03.2023

---

Haavard Rønning (styrets leder)

---

Odd Bjørge Aarvold (styremedlem)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**Haavard Rønning**

3d9e4b41-d176-4901-bf25-64dee04abcaf - 2023-03-23 14:57:02 UTC +02:00  
BankID - 4a49d253-1c6b-40f8-ab08-f181745e419f - NO

**Odd Bjørge Aarvold**

2ae24ef3-bc26-4e6b-9dfd-3d85293b3cc4 - 2023-03-23 15:35:40 UTC +02:00  
BankID - 7cc77656-c86b-4df5-9338-78420058f6b9 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6f2ba157-b9c8-4c0b-814c-f37028d8746d>

visma sign  
www.vismasign.com



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i NPRO Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NPRO Holding AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - NPRO Holding AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 80TP2-UDCEB-2OKUY-YDW4J-EPYBH-L2B4W



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 18:35:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80TP2-UDCEB-2OKUY-YDW4J-EPYBH-L2B4W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Npro Holding AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

|   | <i>Note</i> | <b>2022</b>           | <b>2021</b>        |
|---|-------------|-----------------------|--------------------|
| Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper | 1           | <b>102 853 792</b>    | <b>101 202</b>     |
| <b>Sum driftsinntekt</b>                                  |             | <b>102 853 792</b>    | <b>101 202</b>     |
| Annen driftskostnad                                       | 2           | <b>204 009</b>        | <b>6 353 583</b>   |
| <b>Sum driftskostnad</b>                                  |             | <b>204 009</b>        | <b>6 353 583</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                                     |             | <b>102 649 783</b>    | <b>-6 252 380</b>  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                  |             | <b>876 864</b>        | <b>2 695 969</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                  |             | <b>-227 018 253</b>   | <b>-83 417 662</b> |
| <b>Resultat av finansposter</b>                           |             | <b>-226 141 389</b>   | <b>-80 721 693</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                |             | <b>-123 491 605</b>   | <b>-86 974 073</b> |
| Skattekostnad på resultat                                 | 3           | <b>-49 884 879</b>    | <b>-17 783 883</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>-73 606 726</b>    | <b>-69 190 190</b> |
| Disponering av årsresultatet                              |             |                       |                    |
| Avgitt konsernbidrag                                      | 4           | <b>143 766 751</b>    | <b>125 500 000</b> |
| Tilleggsutbytte   | 4           | <b>6 000 000 000</b>  | <b>0</b>           |
| Overført til/fra annen egenkapital                        | 4           | <b>0</b>              | <b>-84 763 226</b> |
| Overført til/fra overkurs                                 | 4           | <b>-6 217 373 477</b> | <b>-88 963 812</b> |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller               | 4           | <b>0</b>              | <b>20 963 152</b>  |
| <b>Sum disponert</b>                                      |             | <b>-73 606 726</b>    | <b>-69 190 190</b> |



**Npro Holding AS**  
BALANSE PR. 31.12.

|                                      | <i>Note</i> | <b>2022</b>           | <b>2021</b>           |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |             |                       |                       |
| Anleggsmidler                        |             |                       |                       |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>        |             |                       |                       |
| Utsatt skattefordel                  | 3           | <u>88 196 711</u>     | <u>38 329 856</u>     |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>    |             | <u>88 196 711</u>     | <u>38 329 856</u>     |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>     |             |                       |                       |
| Investeringer i datterselskap        | 5, 6        | 9 928 895 238         | 9 819 446 446         |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 6           | <u>1 043 833 316</u>  | <u>1 043 833 316</u>  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <u>10 972 728 554</u> | <u>10 863 279 762</u> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <u>11 060 925 265</u> | <u>10 901 609 618</u> |
| Omløpsmidler                         |             |                       |                       |
| Andre fordringer                     |             | 12 719 134            | 9 872 194             |
| Fordring på selskap i samme konsern  | 6           | <u>239 175</u>        | <u>33 780 398</u>     |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <u>12 958 309</u>     | <u>43 652 591</u>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |             | <u>11 073 883 574</u> | <u>10 945 262 209</u> |



**Npro Holding AS**  
BALANSE PR. 31.12.

|                                    | <i>Note</i> | <b>2022</b>                  | <b>2021</b>                  |
|------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |             |                              |                              |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |             |                              |                              |
| <i><b>Innskutt egenkapital</b></i> |             |                              |                              |
| Aksjekapital                       | 4, 7        | <b>1 071 000</b>             | <b>1 050 000</b>             |
| Overkurs                           | 4           | <b>8 938 036 855</b>         | <b>7 155 431 333</b>         |
| Annen innskutt egenkapital         | 4           | <b>63 903</b>                | <b>0</b>                     |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>    |             | <b><u>8 939 171 758</u></b>  | <b><u>7 156 481 332</u></b>  |
| <i><b>Opptjent egenkapital</b></i> |             |                              |                              |
| <b>Sum egenkapital</b>             |             | <b><u>8 939 171 758</u></b>  | <b><u>7 156 481 332</u></b>  |
| <b>GJELD</b>                       |             |                              |                              |
| <i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>     |             |                              |                              |
| Betalbar skatt                     | 3           | <b>0</b>                     | <b>89 726</b>                |
| Gjeld til selskap i samme konsern  | 6           | <b>2 134 711 816</b>         | <b>3 784 188 842</b>         |
| Annen kortsiktig gjeld             |             | <b>0</b>                     | <b>4 502 309</b>             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |             | <b><u>2 134 711 816</u></b>  | <b><u>3 788 780 877</u></b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                   |             | <b><u>2 134 711 816</u></b>  | <b><u>3 788 780 877</u></b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |             | <b><u>11 073 883 574</u></b> | <b><u>10 945 262 209</u></b> |

Oslo, 23.03.2023

Styret i Npro Holding AS

Haavard Rønning

styreleder

Odd Bjørge Aarvold

styremedlem



## NPRO Holding AS

### Kontantstrømpstilling

|  | Note | 2022                | 2021                |
|--|------|---------------------|---------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>                     |      |                     |                     |
| Resultat før skattekostnad   |      | -123 491 605        | -86 974 073         |
| Betalt skatt   |      | -89 726             | -119 210            |
| Netto tap/gevinst ved salg av datterselskaper                            |      | -                   | -101 202            |
| Inntektsført utbytte   |      | -135 663 792        |                     |
| Nedskrivninger av investeringer i datterselskaper                        |      | 32 810 000          | -                   |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                                   |      | 27 923 901          | 113 601 533         |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>                  |      | <b>-198 511 222</b> | <b>26 407 048</b>   |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>                       |      |                     |                     |
| Utbetalinger ved kjøp og kapitalforhøyelser i datterselskap              | 6    | -316 945 000        | -140 752 016        |
| Utbetalt/innbetalt konsernbidrag til datterselskaper                     |      |                     | -50 000 000         |
| Mottatt utbytte fra datterseselskaper (inkl direkte balanseført utbytte) |      | 310 350 000         |                     |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                    |      | <b>-6 595 000</b>   | <b>-190 752 016</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>                      |      |                     |                     |
| Netto utbetalt konsernbidrag til mor- og søsterselskaper                 | 6    | -125 500 000        | -51 322 736         |
| Netto endring konsernkonto   | 6    | -1 669 393 778      | 215 667 704         |
| Kapitalforhøyelse  |      | 8 000 000 000       |                     |
| Utbetaling av tilleggsutbytte  |      | -6 000 000 000      | -                   |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                   |      | <b>205 106 222</b>  | <b>164 344 968</b>  |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter                         |      | -                   | -                   |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse                |      | -                   | -                   |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>              |      | <b>-</b>            | <b>-</b>            |



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Driftsinntekter

Driftsinntekter består av netto inntekter / kostnader fra datterselskap da selskapets hovedformål er å forvalte datterselskapene i Norwegian Property ASA konsernet.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

## Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balansført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med skattesats på 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

## Bankinnskudd og lignende

Selskapet inngår i en konsernkontoordning og selskapets andel av dette bankinnskuddet inngår i kortsiktig mellomværende mot selskap i samme konsern



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Driftsinntekter

| Selskapets driftsinntekter består av følgende:       | 2022               | 2021           |
|--|--------------------|----------------|
| Utbytte fra datterselskap                            | 135 663 792        | 0              |
| Nedskrivning investering i datter                    | -32 810 000        | 0              |
| Gevinst/tap salg aksjer og andeler i datterselskaper | 0                  | 101 202        |
| <b>Totalt</b>  | <b>102 853 792</b> | <b>101 202</b> |

Selskapets driftsinntekter er utelukkende knyttet til investeringer i datterselskaper i Norge.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik ordning er derfor ikke opprettet.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre og det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til ledende personer

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)         | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon                                       | 84 500         | 63 500        |
| Teknisk bistand med oppsett av regnskap og skattemelding | 23 750         | 20 500        |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b>                      | <b>108 250</b> | <b>84 000</b> |

### Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2022        | 2021        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Betalbar skatt på årets resultat     | 0           | 89 725      |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel  | -49 884 879 | -17 873 609 |
| Årets totale skattekostnad           | -49 884 879 | -17 783 883 |

| Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik: |              |             |
|---|--------------|-------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                   | -123 491 605 | -86 974 073 |
| Permanente forskjeller                                | -103 257 846 | 6 138 240   |
| Endring midlertidige forskjeller                      | 226 667 524  | 81 243 676  |
| Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet          | -81 927      | 407 842     |
| Netto avgitt konsernbidrag med skatteeffekt           | 81 927       | 0           |
| Skattepliktig inntekt                                 | 0            | 407 842     |
| Beregnet betalbar skatt                               | 0            | 89 726      |

| Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik: |   |        |
|---|---|--------|
| Betalbar skatt av årets resultat                  | 0 | 89 726 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag                     | 0 | 0      |
| Årets betalbare skatt i balansen                  | 0 | 89 726 |

| Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Gevinst-/tapkonto                             | 2 105 374          | 2 631 722          |
| Deltakerlignede selskap                       | -94 509 297        | -94 509 297        |
| Avskårrede renter                             | -308 490 220       | -82 349 041        |
| Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel | -400 894 143       | -174 226 616       |
| Utsatt skatt/skattefordel                     | <b>-88 196 711</b> | <b>-38 329 856</b> |



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 4 Egenkapital

|                               | Aksjekapital     | Overkurs             | Annen innskutt EK | Annen egenkapital | Sum                  |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital 01.01.2022</b> | 1 050 000        | 7 155 431 333        | 0                 | 0                 | 7 156 481 332        |
| Årets resultat                |                  | -73 606 726          |                   |                   | -73 606 726          |
| Avgitt konsernbidrag          |                  | -143 766 751         |                   |                   | -143 766 751         |
| Mottatt konsernbidrag         |                  |                      | 63 903            |                   | 63 903               |
| Tilleggsutbytte               |                  | -6 000 000 000       |                   |                   | -6 000 000 000       |
| Kapitalforhøyelse             | 21 000           | 7 999 979 000        |                   |                   | 8 000 000 000        |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>1 071 000</b> | <b>8 938 036 855</b> | <b>63 903</b>     | <b>0</b>          | <b>8 939 171 758</b> |

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Bryggegata 3, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer NPRO Holding AS fås utlevert.

### Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet er solidarisk ansvarlig for lån tegnet av morselskapet. Selskapets aksjer og andeler i datterselskaper og fordringer på selskap i samme konsern er pantsatt som sikkerhet for konsernets gjeld.

| <b>Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):</b> | <b>2022</b>          | <b>2021</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Investeringer i datterselskaper                           | 9 928 895 238        | 9 819 446 446        |
| <b>Sum</b>  | <b>9 928 895 238</b> | <b>9 819 446 446</b> |



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2022

### Note 6 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden

| Andel i datterselskap       | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Balanseført verdi | Årsresultat<br>datterselskap 2022 | Egenkapital datterselskap<br>31.12.2022 |
|-----------------------------|------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|---|
| Gardermoen Næringsseidom KS | Oslo                   | 90 %      | 4 663 001         | -929 146                          | 4 458 759                               |
| <b>Sum</b>                  |                        |           | <b>4 663 001</b>  | <b>-929 146</b>                   | <b>4 458 759</b>                        |

| Aksjer i datterselskap      | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Balanseført verdi    | Årsresultat<br>datterselskap 2022 | Egenkapital datterselskap<br>31.12.2022 |
|-----------------------------|------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------------|---|
| Aker Brygge AS              | Oslo                   | 100 %     | 6 928 238 037        | 15 649 247                        | 6 100 533 545                           |
| Drammensveien 60 AS         | Oslo                   | 100 %     | 296 321 764          | 106 609                           | 228 929 912                             |
| Forusbeen 35 AS             | Stavanger              | 100 %     | 117 917 000          | 7 077 372                         | 124 750 528                             |
| Gardermoen Næringsseidom AS | Oslo                   | 100 %     | 4 000 001            | 47 197                            | 8 297 290                               |
| Gjerdrums vei 8 AS          | Oslo                   | 100 %     | 134 421 850          | 6 001 151                         | 62 442 752                              |
| Gjerdrums vei 10 G AS       | Oslo                   | 100 %     | 20 121 000           | 2 219 388                         | 19 399 476                              |
| Gjerdrums vei 14-16 AS      | Oslo                   | 100 %     | 69 066 000           | 5 927 244                         | 72 413 638                              |
| Gjerdrums vei 17 AS         | Oslo                   | 100 %     | 15 911 000           | 186 318                           | 13 330 740                              |
| Gjerdrums vei 3 AS          | Oslo                   | 100 %     | 32 755 042           | -193 249                          | 30 723 968                              |
| Gjerdrums vei 5 AS          | Oslo                   | 100 %     | 165 256 837          | 2 537 835                         | 131 446 525                             |
| Gullhaug Torg 3 AS          | Oslo                   | 100 %     | 92 071 000           | 8 825 944                         | 82 018 590                              |
| Gullhaugveien 9-13 AS       | Oslo                   | 100 %     | 478 635 000          | 6 902 534                         | 377 691 730                             |
| Grensen Investment AS       | Oslo                   | 100 %     | 305 844 691          | -24 044 521                       | 132 562 213                             |
| Hasle Linje Bygg 01 AS      | Oslo                   | 100 %     | 72 851 063           | -4 894 175                        | 8 895 070                               |
| NPRO 2 AS                   | Oslo                   | 100 %     | 122 400              | -19 795                           | 122 018                                 |
| Sandakerveien 130 AS        | Oslo                   | 100 %     | 217 447 940          | 2 181 608                         | 62 666 529                              |
| Snarøyveien 36 AS           | Oslo                   | 100 %     | 819 313 536          | -6 752 180                        | 603 956 133                             |
| Nydalsveien 15-17 AS        | Oslo                   | 100 %     | 153 938 075          | 6 391 261                         | 44 695 529                              |
| <b>Sum</b>                  |                        |           | <b>9 924 232 237</b> | <b>28 149 789</b>                 | <b>8 104 876 187</b>                    |

| Aksjer i tilknyttet selskap |           | Eierandel | Balanseført verdi    | Konsolidert<br>årsresultat tilknyttet<br>selskap 2022 | Konsolidert egenkapital<br>tilknyttet selskap<br>31.12.2022 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------------------|---|---|
| Nordr AS                    | Bærum     | 42,4 %    | 1 043 818 316        | 83 100 000  | 2 492 100 000   |
| FB35 Bolig AS               | Stavanger | 50 %      | 15 000               | -2 900 000  | -4 000 000  |
| <b>Sum</b>                  |           |           | <b>1 043 833 316</b> | <b>80 200 000</b>                                     | <b>2 488 100 000</b>  |

| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern:           | 2022                 | 2021                 |
|---|----------------------|----------------------|
| Skyldig konsernbidrag                                   | 143 766 751          | 125 500 000          |
| Annen kortsiktig gjeld                                  | 1 650 000            | 0                    |
| Utestående konsernkonto                                 | 1 989 295 065        | 3 658 688 842        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b> | <b>2 134 711 816</b> | <b>3 784 188 842</b> |

| Kortsiktig fordringer på selskap i samme konsern:         | 2022           | 2021              |
|---|----------------|-------------------|
| Mottatt konsernbidrag                                     | 81 927         | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer                              | 157 247        | 33 780 398        |
| Innestående på konsernkonto                               | 0              | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b> | <b>239 174</b> | <b>33 780 398</b> |

Av innestående på bank er kr. 0 bundne midler.



**NPRO Holding AS**

**Noter til regnskapet for 2022**

**Note 7 Aksjonærer**

Selskapets aksjekapital på kr. 1 071 000 består av 21 000 aksjer á kr. 51.

| Selskapets aksjonærer  | Ordinære aksjer | Eierandel |
|------------------------|-----------------|-----------|
| Norwegian Property ASA | 21 000          | 100 %     |

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page  
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**Odd Bjørge Aarvold**

b4638c3a-80b1-4b43-92e6-81d2e85c53f5 - 2023-03-23 12:55:31 UTC +02:00  
BankID - b3d57601-c00b-4120-a2a2-e2d8f0778667 - NO

**Haavard Rønning**

8b1c7323-ec02-4836-99e1-a1bc195b4765 - 2023-03-23 13:18:54 UTC +02:00  
BankID - 1960a2ff-7755-4880-8bbc-a032953bb047 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/309c8df0-a048-4b2b-bd2e-c27ff6e5abfc>

 **visma sign**  
www.vismasign.com