



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 240 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 45 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 08.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	92 055	124 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 055</b>	<b>124 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 055</b>	<b>-124 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	10	0
External financial income	3	717 135	42 944 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>717 145</b>	<b>42 944 394</b>
Annen rentekostnad	3	6 856	90 009
Other financial costs	3	2 620	3 091
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 476</b>	<b>93 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>707 669</b>	<b>42 851 294</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 614</b>	<b>42 727 059</b>
Tax on ordinary result	4	136 585	435 190
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfer to / from other equity	5	479 029	42 291 869
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investments in companies	6	18 213 662	18 213 662
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 213 662</b>	<b>18 213 662</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 213 662</b>	<b>18 213 662</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	7	2 945 653	9 875 749
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 945 653</b>	<b>9 875 749</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 945 653</b>	<b>9 875 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 159 315</b>	<b>28 089 411</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5,8	766 555	766 555
Overkurs	5	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>766 555</b>	<b>766 555</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	20 127 568	26 679 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 127 568</b>	<b>26 679 733</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 894 123</b>	<b>27 446 288</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	40 430
Tax liability		136 585	435 190
Accrued expenses		89 569	102 338
Other current liabilities		39 038	65 165
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 192</b>	<b>643 123</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>265 192</b>	<b>643 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 159 315</b>	<b>28 089 411</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591693

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 240 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 45 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 25.04.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 816 240 832  
NREP INVESTCO 45 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	92 055	124 235
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 055</b>	<b>124 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 055</b>	<b>-124 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	10	0
External financial income	3	717 135	42 944 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>717 145</b>	<b>42 944 394</b>
Annen rentekostnad	3	6 856	90 009
Other financial costs	3	2 620	3 091
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 476</b>	<b>93 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>707 669</b>	<b>42 851 294</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 614</b>	<b>42 727 059</b>
Tax on ordinary result	4	136 585	435 190
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfer to / from other equity	5	479 029	42 291 869
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>479 029</b>	<b>42 291 869</b>



Organisasjonsnr: 816 240 832  
NREP INVESTCO 45 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 6 18 213 662 18 213 662

Sum finansielle  
anleggsmidler 18 213 662 18 213 662

Sum anleggsmidler 18 213 662 18 213 662

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Sum fordringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 7 2 945 653 9 875 749

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 945 653 9 875 749

Sum omløpsmidler 2 945 653 9 875 749

SUM EIENDELER 21 159 315 28 089 411

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Share capital 5,8 766 555 766 555

Overkurs 5 0 0

Sum innskutt egenkapital 766 555 766 555

#### Opptjent egenkapital

Other equity 5 20 127 568 26 679 733

Sum opptjent egenkapital 20 127 568 26 679 733

Sum egenkapital 20 894 123 27 446 288

Sum langsiktig gjeld 0 0

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 0 40 430

Tax liability 136 585 435 190

Accrued expenses 89 569 102 338



Other current liabilities	39 038	65 165
Sum kortsiktig gjeld	265 192	643 123
Sum gjeld	265 192	643 123
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 159 315</b>	<b>28 089 411</b>



Organisasjonsnr: 816 240 832  
NREP INVESTCO 45 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act 1998 and generally accepted accounting principles for small companies. Subsidiaries and investment in associate Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present. Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet. Balance sheet classification Net current assets comprise receivables due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term receivables. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value. Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value. Trade and other receivables Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated based on individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss. Foreign currency Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates. Income tax Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent based on existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Short term investments Short term investments are valued at the lower of acquisition cost and fair value at the balance sheet date. Dividends and other distributions are recognized as other investment income.

**Note**

8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinary shares	2555183.00	0.30	766554.90
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Grabow ApS	1123158.00	44.00%	Ordinary shares
Orbra Invest ApS	842367.00	33.00%	Ordinary shares
Zeno ApS	561578.00	22.00%	Ordinary shares
Anders Nylander	28080.00	1.00%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2555183.00	100.00%	

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	10550.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	10550.00

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

2

### Obligatorisk tjenstepensjon



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

## Note

2

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

4

### Skattekostnad

#### Resultatført skatt på ordinært resultat

	Årets	Fjorårets
Betalbar skatt	136585.00	435190.00
Endringer i utsatt skattefordel	0.00	0.00
Skattekostnad ordinært resultat	136585.00	435190.00

#### Skattepliktig inntekt

	Årets	Fjorårets
Ordinært resultat før skatt	615614.00	42727059.00
Permanente forskjeller	5229.00	-39742873.00
Endring i midlertidige forskjeller	0.00	0.00
Anvendelse av fremførbart underskudd	0.00	0.00
Mottatt/avgitt konsernbidrag	0.00	0.00
Andre elementer	0.00	0.00
Skattepliktig inntekt	0.00	0.00

#### Betalbar skatt i balansen

	Årets	Fjorårets
Betalbar skatt på årets resultat	0.00	0.00
Betalbar skatt på konsernbidrag	Årets	Fjorårets



0.00 0.00

<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136585.00	435190.00

**Note**  
4

**Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel**  
Deferred tax asset is not recognized in the balance sheet,

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------

**Note**  
7

**Bankinnskudd**

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

**Note**  
6

**Egenkapital**

**Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"**

**Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"**

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	766555.00	0.00	

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	766555.00	0.00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	766555.00	0.00	

**Egenkapital**

**Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"**



<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	26679733.00		27446288.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	26679733.00		27446288.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	479029.00		479029.00
<u>Avs.utbytte/forv.utb. (IFRS)</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-7031194.00		-7031194.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	20127568.00		20894123.00



Skatteetaten

Vår dato 08.02.2019	Din/Deres dato 03.12.2018	Saksbehandler Henning Stokke
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse Jens Petter Hagen	Telefon 800 80 000
Org.nr 974761076	Vår referanse 2019/5229125	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NREP Gruppen  
Kunsgatan 44  
111 35 Stockholm  
Sverige

## Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 3. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- NREP Investco 38 AS 916 074 298
- NREP Investco 39 AS 916 074 352
- NREP Investco 40 AS 916 074 387
- NREP Investco 41 AS 916 074 433
- NREP Investco 42 AS 916 074 476
- NREP Investco 43 AS 916 240 716
- NREP Investco 44 AS 916 240 775
- NREP Investco 45 AS 816 240 832
- NREP Investco 46 AS 916 240 899
- NREP Investco 47 AS 916 876 963
- NREP Investco LPF 51 AS 917 991 952
- NREP Investco LPF 52 AS 917 991 987
- NREP Investco LPF 53 AS 917 992 037
- NREP Investco LPF 54 AS 918 645 918
- NREP Investco LPF 55 AS 918 645 934
- NREP Investco LPF 56 AS 918 645 950
- NREP Investco LPF 57 AS 918 645 977
- NREP Investco LPF 58 AS 918 646 000
- NREP NSF III Investco 66 AS 919 644 788
- NREP NSF III Investco 67 AS 919 644 796
- NREP NSF III Investco 68 AS 919 644 834
- NREP NSF III Investco 69 AS 919 644 850
- NREP NSF III Investco 70 AS 919 644 885
- NREP NSF III Investco 71 AS 919 644 915
- NREP NSF III Investco 72 AS 919 644 931
- NREP NSF III Investco 73 AS 919 644 966
- NREP NSF III Investco 90 AS 920 209 653
- NREP NSF III Investco 91 AS 920 209 718
- NREP NSF III Investco 92 AS 920 6241 89
- NREP NSF III Investco 93 AS 920 624 235
- NREP NSF III Investco 94 AS 920 630 618



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 at selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Selskapene opererer i tillegg i en internasjonal bransje. 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.*





**NREP INVESTCO 45 AS**

---

## **Annual report 2023**

### **Annual accounts**

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

### **Auditor's report**



## NREP INVESTCO 45 AS

---

### Income statement

	Note	2023	2022
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>92 055</u>	<u>124 235</u>
Operating result		<u>-92 055</u>	<u>-124 235</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3	717 145	42 944 394
Financial expenses	3	<u>9 476</u>	<u>93 100</u>
Net financial items		<u>707 669</u>	<u>42 851 294</u>
Ordinary result before tax		<u>615 614</u>	<u>42 727 059</u>
Tax on ordinary result	4	136 585	435 190
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u>479 029</u>	<u>42 291 869</u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred to/from other equity	5	<u>479 029</u>	<u>42 291 869</u>



**NREP INVESTCO 45 AS**

---

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2023	2022
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	6	<u>18 213 662</u>	<u>18 213 662</u>
Total financial assets		<u>18 213 662</u>	<u>18 213 662</u>
Total fixed assets		<u>18 213 662</u>	<u>18 213 662</u>
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents	7	<u>2 945 653</u>	<u>9 875 749</u>
Total current assets		<u>2 945 653</u>	<u>9 875 749</u>
Total assets		<u>21 159 315</u>	<u>28 089 411</u>



## NREP INVESTCO 45 AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,8	766 555	766 555
Share premium reserve	5	0	0
Total paid-in capital		<u>766 555</u>	<u>766 555</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>20 127 568</u>	<u>26 679 733</u>
Total retained earnings		<u>20 127 568</u>	<u>26 679 733</u>
Total equity		<u>20 894 123</u>	<u>27 446 288</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		89 569	102 338
Accounts payable		0	40 430
Tax liability		136 585	435 190
Other current liabilities		<u>39 038</u>	<u>65 165</u>
Total current liabilities		<u>265 192</u>	<u>643 123</u>
Total liabilities		<u>265 192</u>	<u>643 123</u>
Total equity and liabilities		<u>21 159 315</u>	<u>28 089 411</u>

31 December 2023  
Oslo, 26 June 2024

Jens Petter Hagen  
Chairman of the Board/  
General Manager

Janne Hakkarainen  
Member of the board

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the board



## NREP INVESTCO 45 AS

---

### Notes to the accounts for 2023

#### Note - 1 Accounting Principles

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

##### *Subsidiaries and investment in associate*

Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present.

Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet.

##### *Balance sheet classification*

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

Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value.

##### *Trade and other receivables*

Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated based on individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

##### *Foreign currency*

Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates.

##### *Income tax*

Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent based on existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.

##### *Short term investments*

Short term investments are valued at the lower of acquisition cost and fair value at the balance sheet date. Dividends and other distributions are recognized as other investment income.



## NREP INVESTCO 45 AS

---

### Notes to the accounts for 2023

#### Note 2 - Wage costs, number of employees, remuneration, loans to employees and auditor's fee

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

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

<i>Auditor fee has been divided as follows</i>	2023	2022
Audit fee	18 125	10 550
Other services	0	0

#### Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2023	2022
<i>Financial Income</i>		
External interest income	10	0
Other financial income	717 135	42 944 394
Total	<u>717 145</u>	<u>42 944 394</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	6 856	90 009
Other financial expense	2 620	3 091
Total	<u>9 476</u>	<u>93 100</u>



## NREP INVESTCO 45 AS

### Notes to the accounts for 2023

#### Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tax payable	136 585	435 190
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>136 585</u>	<u>435 190</u>

<i>Tax base estimation</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinary result before tax	615 614	42 727 059
Permanent differences	5 229	-39 742 873
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>620 843</u>	<u>2 984 187</u>
Use of carry forward loss	0	-1 006 050
(Utilized) loss carried forward	<u>0</u>	<u>0</u>
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	0	1 978 137
Tax payable	<u>136 585</u>	<u>435 190</u>

#### *Temporary differences outlined*

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

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

<i>Effective tax rate</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	135 435	9 399 953
Permanent differences (22%)	1 150	-8 743 432
Change in deferred tax asset not recognized	0	656 521
This year's effect of change in tax rate	<u>0</u>	<u>221 331</u>
Income tax expense	136 585	435 190

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



## NREP INVESTCO 45 AS

### Notes to the accounts for 2023

#### Note 5 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	766 555	0	26 679 733	27 446 288
Dividends	0	0	-7 031 194	-7 031 194
Profit for the year	0	0	479 029	479 029
Owners' equity 31.12.	766 555	0	20 127 568	20 894 123

#### Note 6 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund II LP	0.76 %	18 213 662

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 4 550 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 4 487 499. Remaining commitment is EUR 62 501 equivalent to NOK 702 542 as of the balance sheet date.

#### 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	2 555 183	0.30	766 555

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Grabow ApS	1 123 158	44.0	44.0
Orbra Förvaltning AB	842 367	33.0	33.0
Zeno ApS	561 578	22.0	22.0
Anders Nylander	28 080	1.0	1.0
<b>Total</b>	<b>2 555 183</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>



To the General Meeting of NREP Investco 45 AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of NREP Investco 45 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, 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 financial statements comply with applicable statutory requirements, and the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023, 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 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 relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), 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 of financial statements that give a true and fair view 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.

### 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 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>

Oslo, 26 June 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Kristian Jørgensen  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2024-06-27 22:16

**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.



(Office translation)

## PROTOKOLL FRA STYREMØTE

## MINUTES FROM BOARD MEETING

I

OF

**NREP Investco 45 AS**  
(ORG. NR. 816 240 832)

**NREP Investco 45 AS**  
(REG. NO. 816 240 832)

Den 26. juni 2024 ble det avholdt styremøte i NREP Investco 45 AS org. nr. 816 240 832 ("**Selskapet**").

On 26 June 2024, a board meeting of NREP Investco 45 AS, reg. no. 816 240 832 (the "**Company**") was held.

Styremøtet ble avholdt ved sirkulasjon av denne protokollen da styrets leder fant det betryggende å behandle de relevante saker på denne måten, jf. aksjeloven § 6-19 første ledd.

The board meeting was held by circulation of these minutes as the chairman of the board considered this adequate with respect to the matters to be dealt with, cf. Section 6-19 of the Private Limited Liability Companies Act (the "**Companies Act**").

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

The following participated by written resolution:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen
- Styremedlem – Janne Hakkarainen

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

Styret var dermed fulltallig og beslutningsdyktig, jf. aksjeloven § 6-24.

Accordingly, all directors participated and a quorum was formed, cf. Section 6-24 of the Companies Act.

Følgende saker ble behandlet:

The following matter was considered:

### **1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE**

### **1 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2023, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND**

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2023. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2023.

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2023. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2023.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2023.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2023.

På overstående bakgrunn besluttet styret å foreslå at generalforsamlingen treffer følgende vedtak:

On the above basis, the board of directors resolved to propose that the general meeting adopts the following resolution:

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2023 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2023."

"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2023 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2023."



**2 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER**

Styret besluttet å foreslå at generalforsamlingen treffer følgende vedtak vedrørende godtgjørelse til styrets medlemmer:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023."

**2 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS**

The board of directors resolved to propose that the general meeting adopts the following resolution regarding remuneration to the members of the board of directors:

"No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2023."

**3 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR**

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."

**3 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 for the last financial year is approved as per the auditor's invoice."

**4 INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet ved skriftlig behandling senere samme dag etter de forenklede reglene i aksjeloven § 5-7, for å behandle forslagene nevnt over.

**4 NOTICE OF ORDINARY GENERAL MEETING**

The board decided to convene an ordinary general meeting in writings later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for assessment of the proposals set out above.

\*\*\*

\*\*\*

Samtlige beslutninger var enstemmige.

All resolutions were unanimous.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble deretter hevet.

There were no further matters to be discussed. The meeting was thereafter adjourned.

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen  
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen  
Styremedlem / Board Member

Janne Hakkarainen  
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

**PROTOKOLL FRA**

**MINUTES OF**

**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**ORDINARY GENERAL MEETING**

**I**

**OF**

**NREP Investco 45 AS**  
(ORG. NR. 816 240 832)

**NREP Investco 45 AS**  
REG NO 816 240 832

Den 26. juni 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP Investco 45 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 26 June 2024, an ordinary general meeting was held by NREP Investco 45 AS (the "**Company**") in writing by circulation, of the Companies Act section 5-7.

Styremedlemmene og daglig leder har fått anledning til å kommentere de sakene som skulle behandles, og til å kreve at sakene skulle fremlegges i fysisk møte og ingen av de nevnte personene har fremsatt innvendinger mot at generalforsamlingen avholdes ved forenklet behandling etter aksjeloven § 5-7.

The board members and the general manager have been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to demand that the matters should be dealt with in person and none of said persons have objected to the general meeting being held by simplified procedure in accordance with section 5-7 of the Companies Act.

Det ble opprettet en fortegnelse over deltakende aksjeeiere. Samtlige aksjer og stemmer var representert.

A list of participating shareholders was compiled. All shares and votes were represented.

Til behandling forelå følgende saker:

The following matters were resolved:

**1 VALG AV MØTELEDER**

**1 ELECTION OF A PERSON TO CHAIR THE MEETING**

Jens Petter Hagen ble valgt til møteleder.

Jens Petter Hagen was elected to chair the general meeting.

**2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN**

**2 APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA**

Møtelederen reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkallingen eller dagsordenen. Da det ikke var noen innvendinger, ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte generalforsamlingen som lovlig satt.

The chairman of the meeting raised the question of whether there were any objections to the notice or the agenda of the general meeting. The notice and the agenda were approved without objections, and it was noted by the chairman of the meeting that the general meeting was lawfully convened.

**3 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE**

**3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2023, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND**



I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2023 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2023."*

In accordance with the board of directors' proposal, the general meeting adopted the following resolution:

*"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2023 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2023."*

#### 4 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."*

#### 4 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

In accordance with the board of directors' proposal, the general meeting adopted the following resolution:

*"The auditor's fee for the last financial year is approved as per the auditor's invoice."*

#### 5 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023."*

#### 5 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

In accordance with the board of directors' proposal, the general meeting adopted the following resolution:

*"No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2023."*

\*\*\*

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

\*\*\*

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen

Styreleder / Chairman of the board

Vedlegg:

1. Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

Appendices:

1. List of shareholders participating in the considerations of the matters on the agenda



*Vedlegg 1 - Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen*

*Appendix 1 - List of shareholders participating in the considerations of the matters on the agenda*

Anders Nylander
Grabow ApS
Orbra Förvaltning AB
Zeno ApS