



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 074 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 38 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 16.07.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	141 160	180 971
Sum kostnader		141 160	180 971
Driftsresultat		-141 160	-180 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	48 644 090	3 362 105
Sum finansinntekter		48 644 090	3 362 105
Annen rentekostnad	3	109 497	28 976
Other financial costs	3	21 763	167 019
Sum finanskostnader		131 260	195 995
Netto finans		48 512 830	3 166 110
Ordinært resultat før skattekostnad		48 371 670	2 985 139
Skattekostnad på ordinært resultat	4	407 311	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 964 359	2 985 139
Årsresultat		47 964 359	2 985 139
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	47 964 359	2 985 139
Sum overføringer og disponeringer		47 964 359	2 985 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	7	20 635 481	23 768 590
Sum finansielle anleggsmidler		20 635 481	23 768 590
Sum anleggsmidler		20 635 481	23 768 590
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Prepaid expenses			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	10 268 519	8 014 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 268 519	8 014 104
Sum omløpsmidler		10 268 519	8 014 104
SUM EIENDELER		30 904 000	31 782 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,6	856 507	730 099
Overkurs	6	0	26 142 314
Sum innskutt egenkapital		856 507	26 872 413
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	29 163 055	4 718 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		29 163 055	4 718 003
Sum egenkapital		30 019 562	31 590 416
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 749	162 278
Tax liability		407 311	0
Accrued expenses		115 803	30 000
Other current liabilities		315 575	0
Sum kortsiktig gjeld		884 438	192 278
Sum gjeld		884 438	192 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 904 000	31 782 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 707942

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 074 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 38 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 16.07.2023

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 2022: Årsregnskap 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, 22.08.2023

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: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	141 160	180 971
Sum kostnader		141 160	180 971
Driftsresultat		-141 160	-180 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	48 644 090	3 362 105
Sum finansinntekter		48 644 090	3 362 105
Annen rentekostnad	3	109 497	28 976
Other financial costs	3	21 763	167 019
Sum finanskostnader		131 260	195 995
Netto finans		48 512 830	3 166 110
Ordinært resultat før skattekostnad		48 371 670	2 985 139
Skattekostnad på ordinært resultat	4	407 311	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 964 359	2 985 139
Årsresultat		47 964 359	2 985 139
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	47 964 359	2 985 139
Sum overføringer og disponeringer		47 964 359	2 985 139



Organisasjonsnr: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 7 20 635 481 23 768 590

Sum finansielle
anleggsmidler 20 635 481 23 768 590

Sum anleggsmidler 20 635 481 23 768 590

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Prepaid expenses

Sum fordringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 8 10 268 519 8 014 104

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 10 268 519 8 014 104

Sum omløpsmidler 10 268 519 8 014 104

SUM EIENDELER 30 904 000 31 782 694

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5,6 856 507 730 099

Overkurs 6 0 26 142 314

Sum innskutt egenkapital 856 507 26 872 413

Opptjent egenkapital

Other equity 6 29 163 055 4 718 003

Sum opptjent egenkapital 29 163 055 4 718 003

Sum egenkapital 30 019 562 31 590 416

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 45 749 162 278

Tax liability 407 311 0



Accrued expenses	115 803	30 000
Other current liabilities	315 575	0
Sum kortsiktig gjeld	884 438	192 278
Sum gjeld	884 438	192 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 904 000	31 782 694



Organisasjonsnr: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

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



Ordinary shares	2855025.00	0.30	856507.50
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
South Bay Holding AB	553843.00	19.40%	Ordinary shares
EPA Business AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
South Bay Investment AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
Probeco AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
Peter Bülow-Lehnsby	276920.00	9.70%	Ordinary shares
Strømstangen AS	276920.00	9.70%	Ordinary shares
Gale Holding AB	199387.00	7.00%	Ordinary shares
Drupster Oy	138459.00	4.80%	Ordinary shares
Pakilan Peliliike Oy	110765.00	3.90%	Ordinary shares
JLK Holding AB	110736.00	3.90%	Ordinary shares
CHB Holding AB	27692.00	1.00%	Ordinary shares
JAR Investment AB	27692.00	1.00%	Ordinary shares
Tamerlane Oy	27692.00	1.00%	Ordinary shares
Other (share <1 %)	191074.00	6.50%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2855025.00	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>
	10550.00	9375.00
<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>
	10550.00	9375.00

VAT is not included in the above amounts.

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

Note

4

Skattekostnad**Resultatført skatt på ordinært resultat**

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	407311.00	0.00

<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48371671.00	2985139.00

<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------	--------------	------------------



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>
	730099.00	26142314.00	
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	730099.00	26142314.00	
<u>Neds.opptj.EK/udekket tap</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
		-30229535.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	126408.00	4087221.00	
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	856507.00	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>
	4718003.00		31590416.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	4718003.00		31590416.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	47964359.00		47964359.00
<u>Avs.utbytte/forv.utb.(IFRS)</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-23519307.00		-23519307.00
<u>Neds.av opptj.EK/utd.ud.tap</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			-30229535.00
<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			4213629.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	29163055.00		30019562.00



NREP Gruppen
Kunsgatan 44
111 35 Stockholm
Sverige

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

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 38 AS

Annual report 2022

Annual accounts
- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report



NREP INVESTCO 38 AS

Income statement

	Note	2022	2021
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>141 160</u>	<u>180 971</u>
Operating result		<u>-141 160</u>	<u>-180 971</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	48 644 090	3 362 105
Financial expenses	3	<u>131 260</u>	<u>195 995</u>
Net financial items		<u>48 512 830</u>	<u>3 166 110</u>
Ordinary result before tax		<u>48 371 670</u>	<u>2 985 139</u>
Tax on ordinary result	4	407 311	0
Net profit or loss for the year		<u>47 964 359</u>	<u>2 985 139</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	6	<u>47 964 359</u>	<u>2 985 139</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	7	<u>20 635 481</u>	<u>23 768 590</u>
Total financial assets		<u>20 635 481</u>	<u>23 768 590</u>
Total fixed assets		<u>20 635 481</u>	<u>23 768 590</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	8	<u>10 268 519</u>	<u>8 014 104</u>
Total current assets		<u>10 268 519</u>	<u>8 014 104</u>
Total assets		<u>30 904 000</u>	<u>31 782 694</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,6	856 507	730 099
Share premium reserve	6	0	26 142 314
Total paid-in capital		<u>856 507</u>	<u>26 872 413</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	29 163 055	4 718 003
Total retained earnings		<u>29 163 055</u>	<u>4 718 003</u>
Total equity		<u>30 019 562</u>	<u>31 590 416</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		115 803	30 000
Accounts payable		45 749	162 278
Tax liability		407 311	0
Other current liabilities		315 575	0
Total current liabilities		<u>884 478</u>	<u>192 278</u>
Total liabilities		<u>884 478</u>	<u>192 278</u>
Total equity and liabilities		<u>30 904 000</u>	<u>31 782 694</u>

31 December 2022
Oslo, 4 August 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/
General Manager

Peter Lind
Member of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2022

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 38 AS

Notes to the accounts for 2022

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>	2022	2021
Audit fee	10 550	9 375
Other services	0	0

VAT is not included in the above amounts.

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2022	2021
<i>Financial Income</i>		
Other financial income	48 644 090	3 362 105
Total	<u>48 644 090</u>	<u>3 362 105</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	109 497	28 976
Other financial expense	21 763	167 019
Total	<u>131 260</u>	<u>195 995</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2022	2021
Tax payable	407 311	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>407 311</u>	<u>0</u>
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Ordinary result before tax	48 371 671	2 985 139
Permanent differences	-45 027 365	-3 261 242
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>3 344 306</u>	<u>-276 103</u>
Use of carry forward loss	-1 492 892	-
(Utilized) loss carried forward	-	<u>276 103</u>
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	<u>1 851 414</u>	<u>0</u>
Tax payable	<u>407 311</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>		
Tax losses carried forward	-	1 492 892
Differences excluded from deferred tax	-	<u>-1 492 892</u>
Basis for deferred tax	<u>0</u>	<u>0</u>
Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0	

<i>Effective tax rate</i>	2022
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	10 641 767
Permanent differences (22%)	-9 906 020
Change in deferred tax asset not recognized	735 747
This year's effect of change in tax rate	<u>-328 436</u>
Income tax expense	407 311

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



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	2 855 025	0.30	856 507

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
South Bay Holding AB	553 843	19.4	19.4
EPA Business AB	304 615	10.7	10.7
South Bay Investment AB	304 615	10.7	10.7
Probeco AB	304 615	10.7	10.7
Peter Bülow-Lehnsby	276 920	9.7	9.7
Strømstangen AS	276 920	9.7	9.7
Gale Holding AB	199 387	7.0	7.0
Drupster Oy	138 459	4.8	4.8
Pakilan Pellilike Oy	110 765	3.9	3.9
JLK Holding AB	110 736	3.9	3.9
CHB Holding AB	27 692	1.0	1.0
JAR Investment AB	27 692	1.0	1.0
Tamerlane Oy	27 692	1.0	1.0
Other (share <1 %)	191 074	6.5	6.5
Total	2 855 025	100.0	100.0

Note 6 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	730 099	26 142 314	4 718 003	31 590 416
Capital increase	126 408	4 087 221	0	4 213 629
Capital decrease	0	-30 229 535	0	-30 229 535
Dividends	0	0	-23 519 307	-23 519 307
Profit for the year	0	0	47 964 359	47 964 359
Owners' equity 31.12.	856 507	0	29 163 055	30 019 562



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 7 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund II LP	0.86 %	0

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 5 155 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 5 084 189. Remaining commitment is EUR 70 811 equivalent to NOK 744 493 as of the balance sheet date.

Note 8 - Bank deposit

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



To the General Meeting of NREP Investco 38 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NREP Investco 38 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, 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 2022, 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.

Other Matters

The Company's financial statements have been submitted after the expiry of the statutory time limit for preparation of financial statements.

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

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



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, 4 August 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - IC 38

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-08-09 09:43

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

I

NREP Investco 38 AS

(ORG. NR. 916 074 298)

MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

NREP Investco 38 AS

(REG. NO. 916 074 298)

Den 4. august 2023 ble det avholdt styremøte i NREP Investco 38 AS, org. nr. 916 074 298 ("**Selskapet**").

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.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen
- Styremedlem – Peter Alexander Lind

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

Følgende saker ble behandlet:

1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2022. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2022.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2022.

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

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022."

On 4 August 2023, a board meeting of NREP Investco 38 AS, reg. no. 916 074 298 (the "**Company**") was held.

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**").

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board - Jens Petter Hagen
- Board Member - Stian Juul Bøe Sørensen
- Board Member – Peter Alexander Lind

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

The following matter was considered:

1 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2022. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2022.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2022.

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

"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022."



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 2022."

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 2022."

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.

4. august 2023 / 4 August 2023

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem / Board Member

Peter Lind

Peter Alexander Lind
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

PROTOKOLL FRA

MINUTES OF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ORDINARY GENERAL MEETING

I

OF

NREP Investco 38 AS

(ORG. NR. 916 074 298)

NREP Investco 38 AS

(REG NO 916 074 298)

Den 4. august 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP Investco 38 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 4 August 2023, an ordinary general meeting was held by NREP Investco 38 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

Jens Petter Hagen ble valgt til møteleder.

1 ELECTION OF A PERSON TO CHAIR THE MEETING

Jens Petter Hagen was elected to chair the general meeting.

2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

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.

2 APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA

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 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND



I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022."

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 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022."

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 2022."

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 2022."

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

4. august 2023 / 4 August 2023

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

Aksjonær/Shareholder	Adresse/Address	Org nr./ Organisation no.	Antall aksjer/ No. of shares
AGE Holding AB	Dalagatan 35D 113 23 Stockholm Sweden	559011-1174	14,162
Invetera Oy	Kesäkatu 2 B 41 00260 Helsinki Finland	2723343-7	11,802
Cervus Capital Management Oy	Tervapääskynpolku 10A 00780 Helsinki Finland	1997501-9	9,441
Chrelisa Oy	Mechelininkatu 41 A 00250 Helsinki Finland	2730398-4	21,244
Drupster Oy	Kuninkaanlahdentie 4 02160 Espoo Finland	2345725-7	118,025
EPA Business AB	Långhemsgatan 73 507 61 Borås Sweden	556958-5747	259,659
Bizzi Holding AB	Bergsättravägen 14 18161 Lidingö Sweden	559106-3382	11,802
Gale Holding AB	Terassvägen 14 18279 Stocksund Sweden	556734-5557	169,960
Gustaf Lilliehook	Norra Vånggatan 1 239 40 Falsterbo Sweden	771231-0072	11,802
CHB Holding AB	c/o Hampus Brodin Gumshornsgatan 7 11460 Stockholm Sweden	559033-9577	23,604
Jengo Invest AS	Mogens Thorsens Gate 7 0264 Oslo Norway	916251378	11,802
JLK Holding AB	c/o NREP AB Kungsgatan 44 6 tr 111 35 Stockholm Sweden	556797-1311	94,393
URPAR Invest AB	Rörstrandsgatan 12, 113 40 Stockholm Sweden	559033-9585	4,720
JWL Invest Oy	Ruoholahdenkatu 10 A 1600180 Helsinki Finland	2626898-8	14,162
Marianne Hoffmann	Birger Jarlsgata 106A 114 20 Stockholm Sweden	740408-0520	9,441
Pakilan Peliliike Oy	Maanmittarintie 3 00680 Helsinki Finland	2445894-8	94,421
Peter Bülow-Lehnsby Christin Bülow-Lehnsby	Jägersborg Allé 27A 4mf 2920 Charlottenlund Denmark	DNK208500882 DNK207455553	236,052
Probeco AB	Vevgatan 15 50494 Borås Sweden	556405-9979	259,659
Statham Investments AB	c/o Peter Franks Broddstigen 14 184 94 Åkersberga Sweden	559117-6705	18,883
JAR Investment AB	c/o NREP AB Kungsgatan 44 6 tr 111 35 Stockholm Sweden	559011-1166	23,604



StoneArch AB	Bergsgatan 15 11223 Stockholm Sweden	556961-5288	14,162
South Bay Holding AB	c/o NREP AB Kungsgatan 44 6 tr 111 35 Stockholm Sweden	556693-1589	472,106
South Bay Investment AB	c/o NREP AB Kungsgatan 44 6 tr 111 35 Stockholm Sweden	559238-4530	259,659
Strømstangen AS	Olav Vs gate 5 Postbox 1273 Vik 0111 Oslo Norge	987 655 291	236,052
Tamerlane Oy	Abrahaminkatu 8 C 71 00180 Helsinki Finland	2656315-1	23,604
42 Invest Oy	Tammitie 12A 02270 Espoo Finland	2610601-4	9,441