



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 122 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY AS  
Forretningsadresse: c/o NREP AS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	511 956	228 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>511 956</b>	<b>228 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-511 956</b>	<b>-228 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	60	242 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60</b>	<b>242 296</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 243 076	
Annen finanskostnad	3	1 243 132	255 281
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 486 208</b>	<b>255 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 255 929</b>	<b>-12 985</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-1 767 885	-241 350
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	5	12 028 002	
Lån til foretak i samme konsern	3		8 870 472
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 028 002</b>	<b>8 870 472</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 028 002</b>	<b>8 870 472</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	7 500	848 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 500</b>	<b>848 687</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	7	<b>933 215</b>	<b>373 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>940 715</b>	<b>1 222 126</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 968 717</b>	<b>10 092 598</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-2 009 235	-241 350



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 009 235</b>	<b>-241 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 979 235</b>	<b>-211 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	14 914 389	9 413 533
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 914 389</b>	<b>9 413 533</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 914 389</b>	<b>9 413 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 142	713 360
Annen kortsiktig gjeld		22 421	177 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 563</b>	<b>890 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 947 952</b>	<b>10 303 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 968 717</b>	<b>10 092 598</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566388

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 122 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY AS  
Forretningsadresse: c/o NREP AS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.08.2021



Organisasjonsnr: 923 122 176  
NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	511 956	228 365
<b>Sum kostnader</b>		<b>511 956</b>	<b>228 365</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-511 956</b>	<b>-228 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	60	242 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60</b>	<b>242 296</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 243 076	
Annen finanskostnad	3	1 243 132	255 281
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 486 208</b>	<b>255 281</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 255 929</b>	<b>-12 985</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-1 767 885	-241 350
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 767 885</b>	<b>-241 350</b>



Organisasjonsnr: 923 122 176  
NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY  
AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	5	12 028 002	
Lån til foretak i samme konsern	3		8 870 472
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 028 002</b>	<b>8 870 472</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 028 002</b>	<b>8 870 472</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	3	7 500	848 687
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 500</b>	<b>848 687</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	933 215	373 439
---	---	---------	---------

**Sum omløpsmidler** **940 715** **1 222 126**

**SUM EIENDELER** **12 968 717** **10 092 598**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-2 009 235	-241 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 009 235</b>	<b>-241 350</b>

**Sum egenkapital** **-1 979 235** **-211 350**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	14 914 389	9 413 533
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 914 389</b>	<b>9 413 533</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 914 389</b>	<b>9 413 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 142	713 360
Annen kortsiktig gjeld		22 421	177 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 563</b>	<b>890 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 947 952</b>	<b>10 303 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 968 717</b>	<b>10 092 598</b>



Organisasjonsnr: 923 122 176  
NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	100.00	300.00	30000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NREP NSF III Holding 2 S.å.r.l	100.00	100.00%	Ordinary shares

  

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

Note  
2

#### Lønn og ytelser

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

#### 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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11812.00	11010.00



<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13578.00	173189.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25390.00	184199.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Skoleveien 2 Holding AS	75.00%	100.00%	14916008.00	-478914.00

The entity is parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund III LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe, L-2340 Luxembourg.  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS	C/o Nrep As Ruseløkkveien 6 0251 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Skatteetaten

Vår dato  
13.07.2020

Din/Deres dato  
08.06.2020

Saksbehandler  
Lars Waalorp

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon  
32212244

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2020/5566381

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS  
Postboks 8015  
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 8. juni 2020 og 8. juli 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

<b>NSF III Skoleveien 2 HoldCo Norway As</b>	<b>org.nr. 923 122 176</b>
<b>NSF IV Norway Advisory AS</b>	<b>org.nr. 923 993 479</b>
<b>NSF IV Norway Holding 3 AS</b>	<b>org.nr. 923 992 936</b>
<b>NSF IV Norway Holding 4 AS</b>	<b>org.nr. 923 992 960</b>
<b>NSF IV Norway Holding 5 AS</b>	<b>org.nr. 923 992 987</b>
<b>NSF Trondheim Letting Holding 1 AS</b>	<b>org.nr. 919 580 186</b>
<b>NSF Stormåsen 42 AS</b>	<b>org.nr. 924 505 826</b>
<b>WR Start Up 318 AS</b>	<b>org.nr. 924 029 013</b>
<b>NREP Ventures Co 1 AS</b>	<b>org.nr. 922 094 063</b>
<b>NREP Ventures Co 2 AS</b>	<b>org.nr. 922 094 438</b>

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

Selskapene er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Gruppens eierkrets er begrenset og er i hovedsak utenlandske selskaper og investorer. Selskapene driver virksomhet innenfor utvikling av eiendomsbransjen, og engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eiere og fond skjer på engelsk.

### Skattekontorets 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 mv., 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 skattekontorets 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 skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene er i en utenlandsk gruppe med begrenset eierkrets. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
seniorrådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*



To the General Meeting of NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

## *Independent Auditor's Report*

### *Report on the Audit of the Financial Statements*

---

#### *Opinion*

We have audited the financial statements of NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

---

#### *Basis for Opinion*

We conducted our audit in accordance with laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by laws and regulations, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

---

#### *Responsibilities of the Board of Directors and the Managing Director for the Financial Statements*

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the preparation in accordance with law and regulations, including a true and fair view of the financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 VAT, www.pwc.no  
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and  
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS



---

*Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements*

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

*Report on Other Legal and Regulatory Requirements*

---

*Opinion on Registration and Documentation*

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

Oslo, 19 May 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-19 15:40

**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.



**NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS**

---

## **Annual report 2020**

### **Annual accounts**

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

### **Auditors' report**



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

### Income statement

	Note	01.01.2020 – 31.12.2020	15.04.2019 – 31.12.2019
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>511 956</u>	<u>228 365</u>
Operating result		<u>-511 956</u>	<u>-228 365</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income	3	60	242 296
Interest expenses	3	1 243 132	255 281
Other financial expenses		<u>12 857</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>-1 255 929</u>	<u>-12 985</u>
Ordinary result before tax		<u>-1 767 885</u>	<u>-241 350</u>
Tax on ordinary result	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u><b>-1 767 885</b></u>	<u><b>-241 350</b></u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred to other equity	6	<u>-1 767 885</u>	<u>-241 350</u>



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

---

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	5	12 028 002	0
Long-term receivables from group companies	3	0	8 870 472
Total financial assets		<u>12 028 002</u>	<u>8 870 472</u>
Total fixed assets		<u>12 028 002</u>	<u>8 870 472</u>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	3	<u>7 500</u>	<u>848 687</u>
Total accounts receivable		<u>7 500</u>	<u>848 687</u>
Cash and cash equivalents	7	<u>933 215</u>	<u>373 439</u>
Total current assets		<u>940 715</u>	<u>1 222 126</u>
Total assets		<u>12 968 717</u>	<u>10 092 598</u>



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	6, 8	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Total paid-in capital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	<u>-2 009 235</u>	<u>-241 350</u>
Total retained earnings		<u>-2 009 235</u>	<u>-241 350</u>
Total equity		<u>-1 979 235</u>	<u>-211 350</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	3	<u>14 914 389</u>	<u>9 413 533</u>
Total Long term liabilities		<u>14 914 389</u>	<u>9 413 533</u>
<i>Current liabilities</i>			
Trade creditors		11 142	713 360
Other short-term liabilities		<u>22 421</u>	<u>177 055</u>
Total current liabilities		<u>33 563</u>	<u>890 415</u>
Total liabilities		<u>14 947 952</u>	<u>10 303 948</u>
Total equity and liabilities		<u>12 968 717</u>	<u>10 092 598</u>

Oslo, 19 May 2021

  
Jens Petter Hagen (May 20, 2021 11:04 GMT+2)

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board /  
General Manager



Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the board



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note - 1 Accounting Principles

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

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

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

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

##### *Trade and other receivables*

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

##### *Foreign currency translation*

Foreign currency transactions are translated using the year end exchange rates.

##### *Income tax*

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



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### 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.

##### *Management remuneration*

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

<i>Auditor fee has been divided as follows</i>	2020	2019
Audit fee	11 812	11 010
Other services	13 578	173 189

VAT is not included in the figures of auditor's fee.

#### Note 3 - Intercompany balances and transactions

##### **Receivables**

Long-term receivables from group companies	0	8 870 472
Short-term receivables from group companies	0	841 187
Total receivables from group companies	<u>0</u>	<u>9 711 659</u>

##### **Liabilities**

Long-term liabilities to group companies	14 914 389	9 413 533
--	------------	-----------

##### **Financial income and expenses**

Interest income from group companies	0	242 220
Interest expense to group companies	-1 243 076	-255 281
Net financial items from group companies	<u>-1 243 076</u>	<u>-13 061</u>



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 4 - Income taxes

<i>Tax base estimation</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinary result before tax	-1 767 885	-241 350
Taxable income before loss carried forward	-1 767 885	-241 350
Loss carried forward	1 767 885	241 350
Taxable income after loss carried forward	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Carried forward loss	-2 009 235	-241 350
Net temporary differences	-2 009 235	-241 350
Not included in the calculation of deferred tax	-2 009 235	-241 350
Basis of deferred tax	0	0
<i>Effective tax rate</i>	<b>2020</b>	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-388 935	
Change in deferred tax asset not recognized	388 935	

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.

#### Note 5 - Investment in subsidiaries and associate

The investments in subsidiaries are accounted for using the cost method

Company	Location	Share owners	Net profit 2020	Equity 31.12	Book value 31.12
Skoleveien 2 Holding AS	Oslo	75 %	-478 914	14 916 008	12 028 002

The entity is parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund III LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philipe, L-2340 Luxembourg.

#### Note 6 - Owners equity

	<b>Share capital</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total</b>
Owners equity 01.01.20	30 000	-241 350	-211 350
Loss for the year	0	-1 767 885	-1 767 885
Owners equity 31.12.20	30 000	-2 009 235	-1 979 235



## NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 7 - Bank deposit

The company had no restricted funds as of year-end

#### Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	100	300	30 000

All shares are owned by NREP NSF III Holding 2 S.å.r.l

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

#### Note 9 - A going concern

The total equity is negative as at 31 December 2020. The group company NREP NSF III Holding 2 S.å.r.l has agreed to support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.

#### Note 10 - Covid-19

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