



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 071 321
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS
Forretningsadresse: c/o ECOVIS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 30.09.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line Lee Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	525 053	610 090
Sum kostnader		525 053	610 090
Driftsresultat		-525 053	-610 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102	
Sum finansinntekter		102	
Annen rentekostnad		75 465	41 988
Annen finanskostnad		1 280	1 661
Sum finanskostnader		76 745	43 649
Netto finans		-76 644	-43 649
Resultat før skattekostnad		-601 696	-653 740
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	4, 5	-601 696	-653 740
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-601 696	-653 740
Totalresultat		-601 696	-653 740
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-601 696	-653 740
Sum overføringer og disponeringer		-601 696	-653 740



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER 0 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 138 400 138 400

Overkurs 5 3 316 951 3 316 951

Annen innskutt egenkapital -3 322 196 -3 322 196

Sum innskutt egenkapital 133 155 133 155

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 -1 789 512 -1 187 816

Sum opptjent egenkapital 5 -1 789 512 -1 187 816

Sum egenkapital 5 -1 656 357 -1 054 661

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4

Annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sertifikatlån	7	1 513 628	920 802
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		5 632	3 715
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
Sum kortsiktig gjeld		1 656 357	1 054 661
Sum gjeld		1 656 357	1 054 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 369713

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 914 071 321
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS
Forretningsadresse: c/o ECOVIS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 30.09.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Line Lee Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2026



Organisasjonsnr: 914 071 321
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	525 053	610 090
Sum kostnader		525 053	610 090
Driftsresultat		-525 053	-610 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102	
Sum finansinntekter		102	
Annen rentekostnad		75 465	41 988
Annen finanskostnad		1 280	1 661
Sum finanskostnader		76 745	43 649
Netto finans		-76 644	-43 649
Resultat før skattekostnad		-601 696	-653 740
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	4, 5	-601 696	-653 740
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-601 696	-653 740
Totalresultat		-601 696	-653 740
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-601 696	-653 740
Sum overføringer og disponeringer		-601 696	-653 740



Organisasjonsnr: 914 071 321
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		0	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	138 400	138 400
Overkurs	5	3 316 951	3 316 951
Annen innskutt egenkapital		-3 322 196	-3 322 196
Sum innskutt egenkapital		133 155	133 155
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 789 512	-1 187 816
Sum opptjent egenkapital	5	-1 789 512	-1 187 816
Sum egenkapital	5	-1 656 357	-1 054 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	1 513 628	920 802
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		5 632	3 715
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
Sum kortsiktig gjeld		1 656 357	1 054 661
Sum gjeld		1 656 357	1 054 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0



Organisasjonsnr: 914 071 321
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST
BETA AS (under avvikling)

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 071 321

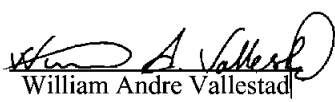
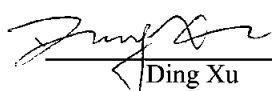


Resultatregnskap			
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	30.09.2025	30.09.2024
Annen driftskostnad	2, 3	525 053	610 090
Sum driftskostnader		525 053	610 090
Driftsresultat		-525 053	-610 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102	0
Annen rentekostnad		75 465	41 988
Annen finanskostnad		1 280	1 661
Resultat av finansposter		-76 644	-43 649
Resultat før skattekostnad		-601 696	-653 740
Resultat		-601 696	-653 740
Årsresultat	4, 5	-601 696	-653 740
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		601 696	653 740
Sum overføringer		-601 696	-653 740
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)			Side 2



Balanse			
ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)			
Eiendeler	Note	30.09.2025	30.09.2024
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	138 400	138 400
Overkurs	5	3 316 951	3 316 951
Annen innskutt egenkapital		-3 322 196	-3 322 196
Sum innskutt egenkapital		133 155	133 155
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 789 512	-1 187 816
Sum opptjent egenkapital	5	-1 789 512	-1 187 816
Sum egenkapital	5	-1 656 357	-1 054 661
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	1 513 628	920 802
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Skyldig offentlige avgifter		5 632	3 715
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
Sum kortsiktig gjeld		1 656 357	1 054 661
Sum gjeld		1 656 357	1 054 661

Oslo,
Styret i ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)
06.03.2026

 William Andre Vallestad nestleder	 Ding Xu styremedlem
---	--

ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling) **Side 3**



ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskapet utarbeides av holdingselskapet AP Nordic Fund 1 Sicav Luxembourg.

Konsernet har avvikende regnskapsår og resultatregnskapet omfatter perioden 01.10 til 30.09.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om avvikling, og ikke etter forutsetning om fortsatt drift. Beslutningen er registrert i Foretaksregisteret den 21. november 2025, og selskapet forventes å være avviklet i løpet av 2026. Eiendeler og gjeld er vurdert til virkelig verdi jf Regnskapslovens paragraf 7-35.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunkt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige fordringer uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Godtgjørelse til revisor

Det er i 2025 kostnadsført kr. 95 000 i ordinært revisjonshonorar og kr. 0 for andre tjenester levert av revisor. Beløp er eks. forholdsmessig fradrag for moms.



ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)

Note 3 Andre driftskostnader

	2025	2024
Fremmede tjenester	525 053	610 090
Sum driftskostnader	525 053	610 090

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-601 696	-653 740
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	-601 696	-653 740

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 118 216	-1 516 520	601 696
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-2 118 216	-1 516 520	601 696
Utsatt skattefordel (22 %)	-466 008	-333 634	132 373

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



ABERDEEN PROPERTY NORINVEST BETA AS (under avvikling)

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 30.09.2024	138 400	3 316 951	-3 322 196	-1 187 816	-1 054 661
Pr. 01.10.2024	138 400	3 316 951	-3 322 196	-1 187 816	-1 054 661
Årets resultat		0	0	-601 696	-601 696
Pr. 30.09.2025	138 400	3 316 951	-3 322 196	-1 789 512	-1 656 357

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjekapital			
Ordinære aksjer	138 400	1	138 400
		Aksjer	Eierandel
Aksjonærer:			
Aberdeen Property Nordic Finance Sweden s.å.r.l.		138 400	100%
Sum		138 400	100%

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Aberdeen Property Norinvest Alpha AS	0	0
Sum	0	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 513 628	920 802
Sum	1 513 628	920 802

Konsernet etablerte i 2011 en konsernkontoordning hos Nordea. Selskapets innskudd knyttet til kontoene som inngår i konsernkontoordningen er presentert som fordring på søsterselskapet Aberdeen Property Norinvest Alpha AS. pr. 30.09.2025 utgjorde dette kr. -1 513 628.



Til generalforsamlingen i Aberdeen Property Norinvest Beta AS (under avvikling)

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aberdeen Property Norinvest Beta AS (under avvikling) som består av balanse per 30. september 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 30. september 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Vi viser til Regnskapsprinsipper årsregnskapet hvor det fremgår at ledelsen har til intensjon å avvikle virksomheten i selskapet etter balansedatoen. Gjennomføringen av den endelige oppløsningen av selskapet er betinget av generalforsamlingens beslutning. Årsregnskapet er derfor utarbeidet med basis i likvidasjonsverdier. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Det er besluttet at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig. Det er besluttet at virksomheten vil bli avviklet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 12. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Steffensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 11:43:17 UTC+01:00


Thomas Steffensen

 **bankID**

NO BankID - 8dc45e1d-505d-47e4-8555-1c99d3f00530

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.