



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	945 278	1 557 569
Sum kostnader		945 278	1 557 569
Driftsresultat		-945 278	-1 557 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	3	870
External financial income	3	992 807	786 424
Sum finansinntekter		992 810	787 294
Annen rentekostnad	3	812	32 525
Other financial expense	3	4 438	8 217
Sum finanskostnader		5 250	40 742
Netto finans		987 560	746 552
Ordinært resultat før skattekostnad		42 282	-811 017
Tax on ordinary result	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 282	-811 017
Årsresultat		42 282	-811 017
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	42 282	-811 017
Sum overføringer og disponeringer		42 282	-811 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	6	83 832 626	58 573 542
Sum finansielle anleggsmidler		83 832 626	58 573 542
Sum anleggsmidler		83 832 626	58 573 542
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	10 060 783	4 942 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 060 783	4 942 101
Sum omløpsmidler		10 060 783	4 942 101
SUM EIENDELER		93 893 409	63 515 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,8	980 866	669 129
Overkurs	5	94 132 576	63 270 623
Sum innskutt egenkapital		95 113 442	63 939 752
Opptjent egenkapital			
Other equity	5	-2 150 395	-2 192 678
Sum opptjent egenkapital		-2 150 395	-2 192 678
Sum egenkapital		92 963 047	61 747 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	809 709
Accrued expenses		930 362	958 860
Sum kortsiktig gjeld		930 362	1 768 569
Sum gjeld		930 362	1 768 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 893 409	63 515 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 592700

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	945 278	1 557 569
Sum kostnader		945 278	1 557 569
Driftsresultat		-945 278	-1 557 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	3	870
External financial income	3	992 807	786 424
Sum finansinntekter		992 810	787 294
Annen rentekostnad	3	812	32 525
Other financial expense	3	4 438	8 217
Sum finanskostnader		5 250	40 742
Netto finans		987 560	746 552
Ordinært resultat før skattekostnad		42 282	-811 017
Tax on ordinary result	4	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 282	-811 017
Årsresultat		42 282	-811 017
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	42 282	-811 017
Sum overføringer og disponeringer		42 282	-811 017



Organisasjonsnr: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	6	83 832 626	58 573 542
Sum finansielle anleggsmidler		83 832 626	58 573 542
Sum anleggsmidler		83 832 626	58 573 542
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	10 060 783	4 942 101
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 060 783	4 942 101
Sum omløpsmidler		10 060 783	4 942 101
SUM EIENDELER		93 893 409	63 515 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,8	980 866	669 129
Overkurs	5	94 132 576	63 270 623
Sum innskutt egenkapital		95 113 442	63 939 752
Opptjent egenkapital			
Other equity	5	-2 150 395	-2 192 678
Sum opptjent egenkapital		-2 150 395	-2 192 678
Sum egenkapital		92 963 047	61 747 074
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	809 709
Accrued expenses		930 362	958 860
Sum kortsiktig gjeld		930 362	1 768 569
Sum gjeld		930 362	1 768 569



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

93 893 409

63 515 643



Organisasjonsnr: 923 422 757
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

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



Ordinary shares	9808660.00	0.10	980866.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Orbra Invest AB	3902447.00	39.80%	Ordinary shares
KidCo ApS	1951222.00	19.90%	Ordinary shares
Hyrehøj ApS	1560978.00	15.90%	Ordinary shares
South Bay Capital AB	1560978.00	15.90%	Ordinary shares
Strömstangen AS	780489.00	8.00%	Ordinary shares
Frederik Møller Jensen	42144.00	0.40%	Ordinary shares
Katrine Thorning	10402.00	0.10%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	9808660.00	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

2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	25000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	25000.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon



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

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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>
	0.00	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>
	42282.00	-811017.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	-101.00
<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Anvendelse av fremførbart underskudd</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-42282.00	811118.00
<u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre elementer</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Betalbar skatt i balansen



<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note
4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>

Note
8

Bankinnskudd

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

Note
6

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

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

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	669129.00	63270623.00	
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	669129.00	63270623.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	311737.00	30861953.00	



<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	980866.00	94132576.00	

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>
	-2192677.00		61747075.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-2192677.00		61747075.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	42282.00		42282.00

<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			31173690.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-2150395.00		92963047.00



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Annual report 2023

Annual accounts

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

Auditor's report



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Income statement

	Note	2023	2022
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>945 278</u>	<u>1 557 569</u>
Operating result		<u>-945 278</u>	<u>-1 557 569</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	992 810	787 294
Financial expenses	3	<u>5 250</u>	<u>40 742</u>
Net financial items		<u>987 560</u>	<u>746 552</u>
Ordinary result before tax		<u>42 282</u>	<u>-811 017</u>
Tax on ordinary result	4	0	0
Net profit or loss for the year		<u>42 282</u>	<u>-811 017</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	5	<u>42 282</u>	<u>-811 017</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	6	<u>83 832 626</u>	<u>58 573 542</u>
Total financial assets		<u>83 832 626</u>	<u>58 573 542</u>
Total fixed assets		<u>83 832 626</u>	<u>58 573 542</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	7	<u>10 060 783</u>	<u>4 942 102</u>
Total current assets		<u>10 060 783</u>	<u>4 942 102</u>
Total assets		<u>93 893 409</u>	<u>63 515 644</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,8	980 866	669 129
Share premium reserve	5	<u>94 132 576</u>	<u>63 270 623</u>
Total paid-in capital		<u>95 113 442</u>	<u>63 939 752</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-2 150 395</u>	<u>-2 192 677</u>
Total retained earnings		<u>-2 150 395</u>	<u>-2 192 677</u>
Total equity		<u>92 963 047</u>	<u>61 747 075</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		930 362	958 860
Accounts payable		<u>0</u>	<u>809 709</u>
Total current liabilities		<u>930 362</u>	<u>1 768 569</u>
Total liabilities		<u>930 362</u>	<u>1 768 569</u>
Total equity and liabilities		<u>93 893 409</u>	<u>63 515 644</u>

31 December 2023
Oslo, 26 June 2024

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/
General Manager

Janne Hakkarainen
Member of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Notes to the accounts for 2023

Note - 1 Accounting Principles

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

Subsidiaries and investment in associate

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

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

Balance sheet classification

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

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

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

Trade and other receivables

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

Foreign currency

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

Income tax

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

Short term investments

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



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Notes to the accounts for 2023

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

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

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

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

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2023	2022
<i>Financial Income</i>		
External interest income	3	870
Other financial income	992 807	786 424
Total	<u>992 810</u>	<u>787 294</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	812	32 525
Other financial expense	4 438	8 217
Total	<u>5 250</u>	<u>40 742</u>



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Notes to the accounts for 2023

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2023	2022
Tax payable	0	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	0	0
<i>Tax base estimation</i>	2023	2022
Ordinary result before tax	42 282	-811 017
Permanent differences	0	-101
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	42 282	-811 118
(Utilized) loss carried forward	-42 282	811 118
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	0	0
Tax payable	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>		
Tax losses carried forward	-1 874 775	-1 917 057
Differences excluded from deferred tax	-1 874 775	1 917 057
Basis for deferred tax	0	0
Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0	0

Effective tax rate

	2023	2022
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	9 302	-178 446
Permanent differences (22%)	0	0
Change in deferred tax asset not recognized	-9 302	178 446
This year's effect of change in tax rate	0	0
Income tax expense	0	0

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



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

Notes to the accounts for 2023

Note 5 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	669 129	63 270 623	-2 192 677	61 747 075
Capital increase	311 737	30 861 953	0	31 173 690
Profit for the year	0	0	42 282	42 282
Owners' equity 31.12.	980 866	94 132 576	-2 150 395	92 963 047

Note 6 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	0.70 %	83 832 626

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 12 567 333 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 7 967 723. Remaining commitment is EUR 4 599 610 equivalent to NOK 51 701 916 as of the balance sheet date.

Note 7 - Bank deposit

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

Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	9 808 660	0.10	980 866

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Orbra Invest AB	3 902 447	39.8	39.8
KidCo ApS	1 951 222	19.9	19.9
Hyrehøj ApS	1 560 978	15.9	15.9
South Bay Capital AB	1 560 978	15.9	15.9
Strömstangen AS	780 489	8.0	8.0
Frederik Møller Jensen	42 144	0.4	0.4
Katrine Thorning	10 402	0.1	0.1
Total	9 808 660	100.0	100.0



To the General Meeting of NREP NSF IV Investco 109 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NREP NSF IV Investco 109 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable statutory requirements, and the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26 June 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2024-06-27 22:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



(Office translation)

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

I

NREP NSF IV Investco 109 AS
(ORG. NR. 923 422 757)

MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

NREP NSF IV Investco 109 AS
(REG. NO. 923 422 757)

Den 26. juni 2024 ble det avholdt styremøte i NREP NSF IV Investco 109 AS org. nr. 923 422 757 ("**Selskapet**").

On 26 June 2024, a board meeting of NREP NSF IV Investco 109 AS, reg. no. 923 422 757 (the "**Company**") was held.

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

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

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

The following participated by written resolution:

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

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

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

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

Følgende saker ble behandlet:

The following matter was considered:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

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

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

2 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

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

3 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."

3 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

The Board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

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

4 INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

4 NOTICE OF ORDINARY GENERAL MEETING

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

Samtlige beslutninger var enstemmige.

All resolutions were unanimous.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble deretter hevet.

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

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem / Board Member

Janne Hakkarainen
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

PROTOKOLL FRA

MINUTES OF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ORDINARY GENERAL MEETING

I

OF

NREP NSF IV Investco 109 AS
(ORG. NR. 923 422 757)

NREP NSF IV Investco 109 AS
REG NO 923 422 757

Den 26. juni 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP NSF IV Investco 109 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 26 June 2024, an ordinary general meeting was held by NREP NSF IV Investco 109 AS (the "**Company**") in writing by circulation, cf 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 2023, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

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



I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

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

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

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

4 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."

4 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

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

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

5 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

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

5 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

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

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen

Styreleder / Chairman of the board

Vedlegg:

1. Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

Appendices:

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



Vedlegg 1 - Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

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

Frederik Møller Jensen
Hyrehøj ApS
Katrine Thorning
KidCo ApS
Orbra Invest AB
South Bay Capital AB
Strömstangen AS



Skatteetaten

Vår dato
02.07.2020

Din/Deres dato
16.06.2020

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
32212250

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/5589675

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

NREP NSF IV INVESTCO 99 AS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Att. Jens Petter Hagen

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 16. juni 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NREP NSF IV Investco 99 AS	org.nr. 923 422 838
NREP NSF IV Investco 100 AS	org.nr. 923 422 846
NREP NSF IV Investco 101 AS	org.nr. 823 422 822
NREP NSF IV Investco 102 AS	org.nr. 923 422 633
NREP NSF IV Investco 103 AS	org.nr. 923 422 692
NREP NSF IV Investco 104 AS	org.nr. 923 422 722
NREP NSF IV Investco 105 AS	org.nr. 923 422 714
NREP NSF IV Investco 106 AS	org.nr. 923 422 749
NREP NSF IV Investco 107 AS	org.nr. 823 422 652
NREP NSF IV Investco 108 AS	org.nr. 823 422 792
NREP NSF IV Investco 109 AS	org.nr. 923 422 757
NREP NSF IV Investco 110 AS	org.nr. 923 422 765

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, og majoritetsaksjonærene i selskapene er utenlandske profesjonelle aktører. Selskapene driver virksomhet knyttet til eiendomsforvaltning og investering. Engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Selskapene har bedriftskunder og kommunikasjon foregår 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 en del av en utenlandsk gruppe. 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

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.