



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 071 438
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ONELOG NORWAY VESTBY HOLDING AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 59B
0270 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
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	910 761	559 624
Sum kostnader		910 761	559 624
Driftsresultat		-910 761	-559 624
Netto finans			
Annen finanskostnad		1 763 410	-1 499
Sum finanskostnader		1 763 410	-1 499
Netto finans	3	17 519 971	6 750 064
Ordinært resultat før skattekostnad		16 609 210	6 190 440
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 918 466	1 186 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 690 744	5 004 077
Årsresultat		12 690 744	5 004 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	12 690 744	5 004 077
Sum overføringer og disponeringer		12 690 744	5 004 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	60 946 234	48 616 164
Lån til foretak i samme konsern	3	475 859 778	353 067 304
Sum finansielle anleggsmidler		536 806 012	401 683 469
Sum anleggsmidler		536 806 012	401 683 469
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	30 000	5 000 000
Sum fordringer		30 000	5 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	40 898 744	2 114 834
Sum omløpsmidler		40 928 744	7 114 834
SUM EIENDELER		577 734 756	408 798 302
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 600	105 600
Overkurs	5	81 996 855	81 996 855
Sum innskutt egenkapital		82 102 455	82 102 455
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	16 916 887	4 226 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		16 916 887	4 226 143
Sum egenkapital		99 019 342	86 328 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	449 216	
Sum avsetninger for forpliktelser		449 216	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		364 553 333	237 299 266
Øvrig langsiktig gjeld	3	810 785	77 404 438
Sum annen langsiktig gjeld		365 364 119	314 703 703
Sum langsiktig gjeld		365 813 334	314 703 704
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 958 110	
Leverandørgjeld		37 289	
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld	3	39 906 681	7 766 001
Sum kortsiktig gjeld		112 902 079	7 766 001
Sum gjeld		478 715 414	322 469 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		577 734 756	408 798 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464807

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 071 438
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS
Forretningsadresse: 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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 917 071 438
NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	910 761	559 624
Sum kostnader		910 761	559 624
Driftsresultat		-910 761	-559 624
Annen finanskostnad		1 763 410	-1 499
Sum finanskostnader		1 763 410	-1 499
Netto finans	3	17 519 971	6 750 064
Ordinært resultat før skattekostnad		16 609 210	6 190 440
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 918 466	1 186 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 690 744	5 004 077
Årsresultat		12 690 744	5 004 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	12 690 744	5 004 077
Sum overføringer og disponeringer		12 690 744	5 004 077



Organisasjonsnr: 917 071 438
NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	60 946 234	48 616 164
Lån til foretak i samme konsern	3	475 859 778	353 067 304
Sum finansielle anleggsmidler		536 806 012	401 683 469
Sum anleggsmidler		536 806 012	401 683 469
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	30 000	5 000 000
Sum fordringer		30 000	5 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	40 898 744	2 114 834
Sum omløpsmidler		40 928 744	7 114 834
SUM EIENDELER		577 734 756	408 798 302
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 600	105 600
Overkurs	5	81 996 855	81 996 855
Sum innskutt egenkapital		82 102 455	82 102 455
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	16 916 887	4 226 143
Sum opptjent egenkapital		16 916 887	4 226 143
Sum egenkapital		99 019 342	86 328 598
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	449 216	
Sum avsetninger for forpliktelseser		449 216	



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	364 553 333		237 299 266
Øvrig langsiktig gjeld	3	810 785	77 404 438
Sum annen langsiktig gjeld	365 364 119		314 703 703
Sum langsiktig gjeld	365 813 334		314 703 704
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	72 958 110		
Leverandørgjeld	37 289		
Betalbar skatt	0		0
Annen kortsiktig gjeld	3	39 906 681	7 766 001
Sum kortsiktig gjeld	112 902 079		7 766 001
Sum gjeld	478 715 414		322 469 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	577 734 756		408 798 302



Organisasjonsnr: 917 071 438
NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	2400.00	44.00	105600.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NREP NSF II Holding 2 S.å.r.l.	2400.00	100.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2400.00	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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
manager Directors			



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>
	9447.00	14063.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9447.00	14064.00

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

7

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>
Vestby Næringspark 1 AS	100.00%	100.00%	-11348320.00	-21172685.00
NSF II Torvuttaket 26 AS	100.00%	100.00%	29992.00	-46778.00

The entity is a 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 II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja



<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
NSF II Norway Vestby Holding AS	Ruseløkkveien 6 0251 OSLO 0301 Oslo



To the General Meeting of NSF II Norway Vestby Holding AS

Independent Auditor's Report

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of NSF II Norway Vestby Holding 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 II Norway Vestby Holding 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:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-19 13:26

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 II Norway Vestby Holding AS

Annual report 2020

Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditors' report



NSF II Norway Vestby Holding AS

Income statement 01.01-31.12

	Note	2020	2019
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>910 761</u>	<u>559 624</u>
Operating result		<u>-910 761</u>	<u>-559 624</u>
Financial income and expenses			
Interest income	3	33 716 073	24 642 544
Interest expenses	3	14 432 692	17 893 979
Other financial expenses		<u>1 763 410</u>	<u>-1 499</u>
Net financial items		<u>17 519 971</u>	<u>6 750 064</u>
Ordinary result before tax		<u>16 609 210</u>	<u>6 190 440</u>
Tax on ordinary result	4	<u>3 918 466</u>	<u>1 186 363</u>
Net profit or loss for the year		<u>12 690 744</u>	<u>5 004 077</u>
Allocated as follows			
Transferred to other equity	5	<u>12 690 744</u>	<u>5 004 077</u>



NSF II Norway Vestby Holding AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	7	60 946 234	48 616 164
Loans to group companies	3	<u>475 859 778</u>	<u>353 067 304</u>
Total financial assets		<u>536 806 012</u>	<u>401 683 469</u>
Total fixed assets		<u>536 806 012</u>	<u>401 683 469</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	3	<u>30 000</u>	<u>5 000 000</u>
Total short term receivables		<u>30 000</u>	<u>5 000 000</u>
Cash and cash equivalents	8	<u>40 898 744</u>	<u>2 114 834</u>
Total current assets		<u>40 928 744</u>	<u>7 114 834</u>
Total assets		<u>577 734 756</u>	<u>408 798 302</u>



NSF II Norway Vestby Holding AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	105 600	105 600
Share premium reserve	5	<u>81 996 855</u>	<u>81 996 855</u>
Total paid-in capital		<u>82 102 455</u>	<u>82 102 455</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>16 916 887</u>	<u>4 226 143</u>
Total retained earnings		<u>16 916 887</u>	<u>4 226 143</u>
Total equity		<u>99 019 342</u>	<u>86 328 598</u>
Liabilities			
<i>Provisions</i>			
Deferred tax liability	4	<u>449 216</u>	<u>0</u>
Total provisions		<u>449 216</u>	<u>0</u>
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		364 553 333	237 299 266
Other long-term liabilities	3	<u>810 785</u>	<u>77 404 438</u>
Total other long term liabilities		<u>365 364 119</u>	<u>314 703 703</u>
<i>Current liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		72 958 110	0
Trade creditors		37 289	0
Tax payable	4	0	0
Other short-term liabilities	3	<u>39 906 681</u>	<u>7 766 001</u>
Total current liabilities		<u>112 902 079</u>	<u>7 766 001</u>
Total liabilities		<u>478 715 414</u>	<u>322 469 705</u>
Total equity and liabilities		<u>577 734 756</u>	<u>408 798 302</u>

Oslo, 19 May 2021

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/General
Manager

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the Board



NSF II Norway Vestby Holding 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.

Currency

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

Income tax

The tax expense in the income statement includes both the tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22% on the basis of the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as the tax loss carryforwards at the end of the financial year.

Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are offset and net entered. Deferred tax assets are not capitalized.



NSF II Norway Vestby Holding 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
Statutory audit	9 447
Other services	0
Total	<u>9 447</u>

Note 3 - Intercompany balances and transactions

Receivables	2020	2019
Long term receivables from group companies	475 859 778	353 067 304
Short term receivables from group companies	30 000	0
Total receivables from group companies	<u>475 889 778</u>	<u>353 067 304</u>
 <i>Payables</i>		
Long term liabilities to group companies	810 785	77 404 438
Short term liabilities to group companies	37 668 637	5 392 561
Total liabilities to group companies	<u>38 479 422</u>	<u>82 796 999</u>
 <i>Interest</i>		
Interest income from group companies	33 715 718	24 622 399
Interest expense to group companies	2 872 495	7 566 695



NSF II Norway Vestby Holding AS

Notes to the accounts for 2020

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2020	2019
Tax payable	3 469 250	1 186 363
Change in deferred tax	449 216	
Total income tax expense	<u>3 918 466</u>	<u>1 186 363</u>
<i>Taxable income:</i>	2020	2019
Ordinary result before tax	16 609 210	6 190 440
Permanent differences	1 202 000	0
Change in temporary differences	-2 041 891	
Taxable income before loss carried forward and group contribution	<u>15 769 319</u>	<u>6 190 440</u>
Tax effect on group contribution provided	-15 769 319	-5 392 561
(Utilization of) loss carried forward	<u>0</u>	<u>-797 879</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>	2020	2019
Accounting accruals	<u>2 041 891</u>	<u>0</u>
Net temporary differences	<u>2 041 891</u>	<u>0</u>
Deferred income tax liability (22% this year, 22% last year)	449 216	0
<i>Effective tax rate</i>	2020	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	3 654 026	
Permanent differences (22%)	<u>264 440</u>	
Income tax expense	<u>3 918 466</u>	
Effective tax rate*)	23,6 %	

*Tax expense divided by pre-tax income

Note 5 - Owners equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Owners equity 01.01.	105 600	81 996 855	4 226 143	86 328 598
Profit for the year	0	0	12 690 744	12 690 744
Owners equity 31.12.	<u>105 600</u>	<u>81 996 855</u>	<u>16 916 887</u>	<u>99 019 342</u>



NSF II Norway Vestby Holding AS

Notes to the accounts for 2020

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	2 400	44	105 600

All shares are owned by NREP NSF II Holding 2 S.â.r.l.

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

Note 7 - Investment in subsidiaries

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
Vestby Næringspark 1 AS	Oslo	100 %	-21 172 685	-11 348 320	60 869 464
NSF II Torvuttaket 26 AS	Oslo	100 %	-46 778	29 992	76 770
Total			-21 219 463	-11 318 328	60 946 234

The entity is a 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 II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philipe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 8 - Bank deposit

The company had no restricted funds as of year-end.

Note 9 – 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.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE
MINUTES OF THE BOARD MEETING
I/OF
NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS
(Org.nr. 917 071 438)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i NSF II Norway Vestby Holding AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 19 May 2021 a board meeting was held in NSF II Norway Vestby Holding AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

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

Thus, all board members were participating, and the board formed a quorum.

There were no objections to the notice or the agenda.

Til behandling forelå:

1. Gjennomgang av årsregnskap og årsberetning for NSF II Norway Vestby Holding AS

Årsregnskap og årsberetning for NSF II Norway Vestby Holding AS ble presentert og gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

2. Godkjenning av forslag til årsregnskap og årsberetning

Styret besluttet deretter å avlegge årsregnskapet og årsberetningen og legge disse frem for generalforsamlingen for endelig godkjenning. De deltakende styremedlemmene undertegnet deretter årsregnskapet og årsberetningen uten forbehold.

3. Forslag til disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember

Agenda for the meeting:

1. Review of the Annual Account and the Annual Report of NSF II Norway Vestby Holding AS

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of NSF II Norway Vestby Holding AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

2. Approval of the proposed Annual Account and Annual Report

Thereafter, the Board resolved to publish the Annual Account and Annual Report and present them to the General Meeting for final approval. The participating board members signed the Annual Account and the Annual Report without reservations.

3. Proposed allocation of the annual result

Based on the company`s financial statements for the financial year 1 January 2020 - 31 December

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 12,690,744 overføres til annen egenkapital.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonær.

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 12,690,744 vil bli overført til annen egenkapital.

4. Fastsettelse av styrets honorar

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."

5. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 9,447 godkjennes."

6. Valg av nytt styre

Jørgen Bråten Nordby skal erstatte Stian Juul Bøe Sørensen som medlem av selskapets styre. Styret besluttet derfor å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

«Selskapets styre skal bestå av styrets leder Jens Petter Hagen og styremedlem Jørgen Bråten Nordby».

7. Innkalling til ordinær generalforsamling

2020, it was proposed that the positive result of NOK 12,690,744 to be transferred to other equity.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company`s shareholder.

The board therefore decided to propose the following resolution to the annual general meeting:

"Net profit for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 12,690,744 will be transferred to other equity."

4. Determination of remuneration to the board

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

"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020."

5. 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 of NOK 9,447 for the last financial year is approved."

6. Election of new board of directors

Jørgen Bråten Nordby will replace Stian Juul Bøe Sørensen as member of the company's board of directors. Thus, the board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

"The company's board of directors shall consist of chairman Jens Petter Hagen and director Jørgen Bråten Nordby."

7. Notice of an Ordinary General Meeting

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



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

Følgende agenda ble vedtatt:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Disponering av årets resultat
3. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
4. Godkjenning av honorar til selskapets revisor
5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet
6. Valg av nytt styre

Styrets leder ble gitt fullmakt til å innkalle til generalforsamlingen.

* * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Flere saker forelå ikke til behandling.

Protokollen sirkuleres og signeres av styremedlemmene.

Styrets medlemmer bekrefter ved sin underskrift nedenfor at vedkommende har deltatt i beslutningen av ovennevnte saker og stemt for de vedtak som er protokollert.

The board decided to convene an Ordinary General Meeting in writings later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for processing of the indicated cases.

The following agenda was adopted:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report
2. Allocation of the annual result
3. Determining the Board's fee for last year
4. Approval of fee to the Company's auditor
5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated
6. Election of board of directors

The Chairman of the Board was authorized to give notice of the General Meeting.

* * * *

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

The minutes are to be circulated and signed by the board members.

The board members confirm by their signature below that they have participated in the resolution of the matters set out above and voted in favor of the recorded resolutions.

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Board Member

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING

I/OF

NSF II NORWAY VESTBY HOLDING AS

(Org.nr. 917 071 438)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NSF II Norway Vestby Holding AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

Selskapets aksjonær er gjort kjent med retten til å kreve at saken skal forelegges generalforsamlingen i fysisk møte, og samtlige har samtykket til forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. aksjeloven § 5-7.

Styremedlemmene og revisor er gitt anledning til å uttale seg om sakene som skulle behandles, og til å kreve at saken skulle fremlegges i fysisk møte.

Følgende deltok:

- NREP NSF II Holding 2 S.å.r.l., innehaver av 100% av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Original protokoll oppbevares av selskapet, og en kopi sendes til Selskapets aksjonær og Selskapets revisor.

On 19 May 2021, an ordinary general meeting was held by NSF II Norway Vestby Holding AS (the "Company") in writing by circulation, cf the Companies Act section 5-7, as it was found that the matters could be transacted in a satisfactory manner.

The Company's shareholder is informed of its right to demand the matter presented to the General Meeting in person and each and all have approved that the General Meeting could be held by a simplified treatment, cf. the Companies Act section 5-7.

The board members and the auditor has been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to require that the matters should be dealt with in person.

The following participated:

- NREP NSF II Holding 2 S.å.r.l., holder of 100% of the shares.

Thus, all of the shares and votes were represented.

Original minutes is kept by the company, and a copy will be sent to the Company's shareholder and to the Company's auditor.

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



Til behandling forelå:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et overskudd på NOK 12 690 744.

Deretter godkjente generalforsamlingen resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 i tråd med styrets forslag.

2. Disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 12 690 744 overføres til annen egenkapital.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonær.

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 12 690 744 vil bli overført til annen egenkapital»

3. Fastsettelse av styrets honorar

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."

4. Godkjenning av honorar til revisor

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

Agenda for the meeting:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report

The Annual Account consisting of the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized that the company's business activities in the time period resulted in a profit of NOK 12,690,744.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the income year of 1 January 2020 - 31 December 2020 in accordance with the Board's proposal.

2. Allocation of the annual result

Based on the company's financial statements for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020, it was proposed to that the positive result of NOK 12,690,744 to be transferred to other equity.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company's shareholder. The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"Net profit for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 12,690,744 will be transferred to other equity."

3. Determining of remuneration to the board

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020."

4. Approval of fee to the auditor

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 9 447 godkjennes."

5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet

Aksjonæren har ikke krevd å få noen saker behandlet i møte.

6. Valg av styre

Etter styrets forslag besluttet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Selskapets styre skal bestå av styrets leder Jens Petter Hagen og styremedlem Jørgen Bråten Nordby.»

* * * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling.

"The auditor's fee of NOK 9,447 for the last financial year is approved."

5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated

The shareholder has not required any matter to be dealt with in meeting.

6. Election of board of directors

In accordance with the board's proposal the general meeting made the following resolution:

"The Company's Board shall consist of the Chairman of the board Jens Petter Hagen and board member Jørgen Bråten Nordby."

* * * * *

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman of the board

This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.



Vår dato 06.02.2019	Din/Deres dato 02.12.2018	Saksbehandler Henning Stokke
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse Henrik Mollerin	Telefon 800 80 000
Org.nr 974761076	Vår referanse 2019/5229106	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 2. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- Distreal NSF 1 Oslo AS	915 880 800
- Distreal NSF 2 Oslo AS	978 643 116
- Distreal NSF 3 Oslo AS	916 259 778
- Distreal NSF 4 Oslo AS	979 978 278
- LPF Norway Holding AS	918 562 001
- NREP AS	815 488 652
- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	917 275 033
- NSF II Torvstikkeren 10 AS	990 544 530
- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS	919 377 224
- NSF II Norway Vestby Holding AS	917 071 438
- NSF II Regnbueveien 9 AS	990 755 671
- NSF III Norway 1 AS	919 580 283
- NSF III Norway Advisory AS	916 339 437
- Vestby Næringspark 1 AS	890 468 462

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 selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



og arbeidsspråket er engelsk. 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.