



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 122 176
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NSF III SKOLEVEIEN 2 HOLDCO NORWAY AS
Forretningsadresse:	c/o NREP AS Ruseløkkveien 30 0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		540 526	511 956
Sum kostnader		540 526	511 956
Driftsresultat		-540 526	-511 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 484	60
Sum finansinntekter		1 484	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 483 195	1 243 076
Annen finanskostnad			12 913
Sum finanskostnader		1 483 195	1 255 989
Netto finans		-1 481 711	-1 255 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 022 237	-1 767 885
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 022 237	-1 767 885
Årsresultat		-2 022 237	-1 767 885
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-2 022 237	-1 767 885
Sum overføringer og disponeringer		-2 022 237	-1 767 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	3	17 507 667	12 028 002
Sum finansielle anleggsmidler		17 507 667	12 028 002
Sum anleggsmidler		17 507 667	12 028 002
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 500	7 500
Sum fordringer		7 500	7 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 918	933 215
Sum omløpsmidler		144 418	940 715
SUM EIENDELER		17 652 085	12 968 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-4 031 472	-2 009 235
Sum opptjent egenkapital		-4 031 472	-2 009 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-4 001 472	-1 979 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	21 507 249	14 914 389
Sum annen langsiktig gjeld		21 507 249	14 914 389
Sum langsiktig gjeld		21 507 249	14 914 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 014	11 142
Annen kortsiktig gjeld		49 294	22 421
Sum kortsiktig gjeld		146 308	33 563
Sum gjeld		21 653 557	14 947 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 652 085	12 968 717



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689838

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		540 526	511 956
Sum kostnader		540 526	511 956
Driftsresultat		-540 526	-511 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 484	60
Sum finansinntekter		1 484	60
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 483 195	1 243 076
Annen finanskostnad			12 913
Sum finanskostnader		1 483 195	1 255 989
Netto finans		-1 481 711	-1 255 929
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 022 237	-1 767 885
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 022 237	-1 767 885
Årsresultat		-2 022 237	-1 767 885
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-2 022 237	-1 767 885
Sum overføringer og disponeringer		-2 022 237	-1 767 885



Sum annen langsiktig gjeld	21 507 249	14 914 389
Sum langsiktig gjeld	21 507 249	14 914 389
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	97 014	11 142
Annen kortsiktig gjeld	49 294	22 421
Sum kortsiktig gjeld	146 308	33 563
Sum gjeld	21 653 557	14 947 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 652 085	12 968 717



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

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

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses		540 526	511 956
Operating result		-540 526	-511 956
Financial income and expenses			
Other financial income		1 484	60
Interest paid to group companies		1 483 195	1 243 076
Other financial expenses		0	12 913
Net financial items		-1 481 711	-1 255 929
Result before tax		-2 022 237	-1 767 885
Tax expense	2	0	0
Net profit or loss for the year		-2 022 237	-1 767 885
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	4	-2 022 237	-1 767 885



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	3	<u>17 507 667</u>	<u>12 028 002</u>
Total financial assets		<u>17 507 667</u>	<u>12 028 002</u>
Total fixed assets		<u>17 507 667</u>	<u>12 028 002</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
Total receivables		<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
Cash and cash equivalents		<u>136 918</u>	<u>933 215</u>
Total current assets		<u>144 418</u>	<u>940 715</u>
Total assets		<u>17 652 085</u>	<u>12 968 717</u>



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	4, 5	30 000	30 000
Total paid-in capital		30 000	30 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	4	-4 031 472	-2 009 235
Total retained earnings		-4 031 472	-2 009 235
Total equity		-4 001 472	-1 979 235
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	6	21 507 249	14 914 389
Total other long-term liabilities		21 507 249	14 914 389
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		97 014	11 142
Other short-term liabilities		49 294	22 421
Total current liabilities		146 308	33 563
Total liabilities		21 653 557	14 947 952
Total equity and liabilities		17 652 085	12 968 717

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

Jens Petter Hagen
Chairman of the board/ General
Manager

Jannick Huseth (Jun 23, 2022 13:31 GMT+2)

Jannick Huseth
Member of the board



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Notes to the accounts for 2021

Note - 1 Accounting Principles

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

The entity does not have any employees.

Subsidiaries and investment in associate

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

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

Balance sheet classification

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

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

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

Trade and other receivables

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

Foreign currency translation

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

Income tax

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



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Notes to the accounts for 2021

Note 2 - Income taxes

<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Result before tax	-2 022 237	-1 767 885
Change in temporary differences	7 875	0
General income	-2 014 362	-1 767 885
(Utilization of) loss carried forward	2 014 362	1 767 885
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2021	2020
Accounting accruals	-7 875	0
Total temporary differences	-7 875	0
Accumulated loss carried forward	-4 023 597	-2 009 235
Net temporary differences	-4 031 472	-2 009 235
Differences excluded from deferred tax asset/liability	-4 031 472	-2 009 235
Total temporary differences	0	0
<i>Effective tax rate</i>	2021	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-444 892	
Change in deferred tax asset not recognized	444 892	

Note 3 - Investment in subsidiaries and associates

The investments in subsidiaries are accounted for using the cost method

Company	Location	Share owners	Book value
Skoleveien 2 Holding AS	Oslo	75 %	17 507 667

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



NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	-2 009 235	-1 979 235
Net profit/(loss) for the year	0	-2 022 237	-2 022 237
Equity 31.12.	30 000	-4 031 472	-4 001 472

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

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

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

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

Note 6 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Payables</i>	2021	2020
Long-term loans	21 507 249	14 914 389

Note 7 - A going concern

The total equity is negative as at 31 December 2021. The group company NREP NSF III Holding 2 S.å.r.l. has agreed to support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.



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

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF III Skoleveien 2 Holdco Norway AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, 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 2021, 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 laws and regulations 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.

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



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



Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with 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, 24 June 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 14:04

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.



Skatteetaten

Vår dato 13.07.2020	Din/Deres dato 08.06.2020	Saksbehandler Lars Waaltorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 32212244
Org.nr 974761076	Vår referanse 2020/5566381	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

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

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

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

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

Bakgrunn

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

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk.



Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk.”

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til ”informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene er i en utenlandsk gruppe med begrenset eierkrets. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.