



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 755 671  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ONELOG REGNBUEVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 59B  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 946 046	9 222 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 946 046</b>	<b>9 222 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		547 176	517 602
Avskrivning	2	1 934 528	1 934 442
Annen driftskostnad	3	2 501 116	1 918 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 982 820</b>	<b>4 370 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 963 226</b>	<b>4 852 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 187	6 119
Annen finansinntekt	4	15 448	173 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 635</b>	<b>179 316</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 466 883	
Annen rentekostnad	5	549 713	2 009 546
Annen finanskostnad		654 062	88 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 670 658</b>	<b>2 097 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 652 023</b>	<b>-1 918 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 688 797</b>	<b>2 933 787</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 031 146	887 535
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-3 657 651	2 046 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	80 863 383	72 388 491
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 863 383</b>	<b>72 388 491</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>80 863 383</b>	<b>72 388 491</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5, 6	51 608 505	375 207
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 608 505</b>	<b>375 207</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>2 059 245</b>	<b>7 821 500</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 667 750</b>	<b>8 196 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 531 133</b>	<b>80 585 198</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	60 000	60 000
Overkurs	7	26 310 808	26 310 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 370 808</b>	<b>26 370 808</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-3 848 110	-190 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 848 110</b>	<b>-190 459</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 522 698</b>	<b>26 180 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 311 500	2 100 543
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 311 500</b>	<b>2 100 543</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			50 371 125
Langsiktig konserngjeld	5	109 025 055	990 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 025 055</b>	<b>51 361 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 336 555</b>	<b>53 462 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 337 085	88 738
Betalbar skatt	6		242 102
Skyldige offentlige avgifter		17 392	309 511
Annen kortsiktig gjeld	5	317 403	302 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 671 880</b>	<b>942 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 008 435</b>	<b>54 404 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 531 133</b>	<b>80 585 198</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464827

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 755 671  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF II REGNBUEVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: c/o NREP AS  
PNR0801  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 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: 990 755 671  
NSF II REGNBUEVEIEN 9 AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 946 046	9 222 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 946 046</b>	<b>9 222 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		547 176	517 602
Avskrivning	2	1 934 528	1 934 442
Annen driftskostnad	3	2 501 116	1 918 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 982 820</b>	<b>4 370 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 963 226</b>	<b>4 852 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 187	6 119
Annen finansinntekt	4	15 448	173 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 635</b>	<b>179 316</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 466 883	
Annen rentekostnad	5	549 713	2 009 546
Annen finanskostnad		654 062	88 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 670 658</b>	<b>2 097 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 652 023</b>	<b>-1 918 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 031 146	887 535
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-3 657 651	2 046 252
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 657 651</b>	<b>2 046 252</b>



Organisasjonsnr: 990 755 671  
NSF II REGNBUEVEIEN 9 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

2

80 863 383

72 388 491

Sum varige driftsmidler

80 863 383

72 388 491

Sum anleggsmidler

80 863 383

72 388 491

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

5, 6

51 608 505

375 207

Sum fordringer

51 608 505

375 207

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

8

2 059 245

7 821 500

Sum omløpsmidler

53 667 750

8 196 707

SUM EIENDELER

134 531 133

80 585 198

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

7, 9

60 000

60 000

Overkurs

7

26 310 808

26 310 808

Sum innskutt egenkapital

26 370 808

26 370 808

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

-3 848 110

-190 459

Sum opptjent egenkapital

-3 848 110

-190 459

Sum egenkapital

22 522 698

26 180 349

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

6

1 311 500

2 100 543

Sum avsetninger for  
forpliktelser

1 311 500

2 100 543

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner			50 371 125
Langsiktig konserngjeld	5	109 025 055	990 605
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>109 025 055</b>	<b>51 361 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 336 555</b>	<b>53 462 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 337 085	88 738
Betalbar skatt	6		242 102
Skyldige offentlige avgifter		17 392	309 511
Annen kortsiktig gjeld	5	317 403	302 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 671 880</b>	<b>942 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 008 435</b>	<b>54 404 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 531 133</b>	<b>80 585 198</b>



Organisasjonsnr: 990 755 671  
NSF II REGNBUEVEIEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	25996.00	2.31	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	25996.00	100.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	25996.00	100.00%

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

Note

3

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>
	37865.00	74637.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37865.00	74638.00

## 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



Skatteetaten

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.*



**PROTOKOLL FRA STYREMØTE**  
**MINUTES OF THE BOARD MEETING**

**I/OF**

**NSF II REGNBUEVEIEN 9 AS**

(Org.nr. 990 755 671)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i NSF II Regnbueveien 9 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 Regnbueveien 9 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 Regnbueveien 9 AS**

Årsregnskap og årsberetning for NSF II Regnbueveien 9 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

**Agenda for the meeting:**

**1. Review of the Annual Account and the Annual Report of NSF II Regnbueveien 9 AS**

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of NSF II Regnbueveien 9 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

*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.*



regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 3 657 651 dekkes ved overføring fra annen egenkapital.

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

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

*Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 3 657 651 vil bli dekket ved overføring fra 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 37,865 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».*

the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020, it was proposed to cover the negative result of NOK 3,657,651 by transfer from 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 loss for the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020 of NOK 3,657,651 will be covered by transfer from 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 37,865 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."*

*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.*



## 7. 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.

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 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.

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board

## 7. Notice of an 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 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.

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 REGNBUEVEIEN 9 AS**

(Org.nr. 990 755 671)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NSF II Regnbueveien 9 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:

- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS, innehaber 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 Regnbueveien 9 AS (the "Company") in writing by circulation, of 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:

- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS, 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 underskudd på NOK 3 657 651.

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 negative resultatet på NOK 3 657 651 dekkes med overføring fra annen egenkapital.

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

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*«Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 3 657 651 vil bli dekket ved overføring fra 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 loss of NOK 3,657,651.

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 cover the negative result of NOK 3,657,651 by transfer from 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 loss for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 3,657,651 will be covered by transfer from 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 37 865 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 37,865 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.*



NSF II Regnbueveien 9 AS

---

## **Annual report 2020**

### **Annual accounts**

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

### **Auditors' report**



## NSF II Regnbueveien 9 AS

### Income statement

	Note	2020	2019
<b>Revenue</b>			
Other operating income		<u>7 946 046</u>	<u>9 222 832</u>
<b>Operating expenses</b>			
Cost of stocks		547 176	517 602
Depreciation	2	1 934 528	1 934 442
Other operating expenses	3	<u>2 501 116</u>	<u>1 918 568</u>
Total operating expenses		<u>4 982 820</u>	<u>4 370 612</u>
Operating result		<u>2 963 226</u>	<u>4 852 220</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income		3 187	6 119
Other financial income	4	15 448	173 197
Interest expenses	5	7 016 596	2 009 546
Other financial expenses		<u>654 062</u>	<u>88 203</u>
Net financial items		<u>-7 652 023</u>	<u>-1 918 433</u>
Ordinary result before tax		<u>-4 688 797</u>	<u>2 933 787</u>
Tax on ordinary result	6	<u>-1 031 146</u>	<u>887 535</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u><b>-3 657 651</b></u>	<u><b>2 046 252</b></u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred from/to other equity	7	<u>-3 657 651</u>	<u>2 046 252</u>



## NSF II Regnbueveien 9 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Fixed assets

##### *Tangible assets*

Land, buildings and other real property	2	<u>80 863 383</u>	<u>72 388 491</u>
Total tangible assets		<u>80 863 383</u>	<u>72 388 491</u>

Total fixed assets		<u>80 863 383</u>	<u>72 388 491</u>
--------------------	--	-------------------	-------------------

#### Current assets

##### *Receivables*

Other receivables	5, 6	<u>51 608 505</u>	<u>375 207</u>
Total accounts receivable		<u>51 608 505</u>	<u>375 207</u>

Cash and cash equivalents	8	<u>2 059 245</u>	<u>7 821 500</u>
---------------------------	---	------------------	------------------

Total current assets		<u>53 667 750</u>	<u>8 196 707</u>
----------------------	--	-------------------	------------------

Total assets		<u>134 531 133</u>	<u>80 585 198</u>
--------------	--	--------------------	-------------------



NSF II Regnbueveien 9 AS

Notes to the accounts for 2020

Equity

*Paid-in capital*

Share capital	7, 9	60 000	60 000
Share premium reserve	7	26 310 808	26 310 808
Total paid-in capital		<u>26 370 808</u>	<u>26 370 808</u>

*Retained earnings*

Other equity	7	-3 848 110	-190 459
Total retained earnings		<u>-3 848 110</u>	<u>-190 459</u>

Total equity		<u>22 522 698</u>	<u>26 180 349</u>
--------------	--	-------------------	-------------------

Liabilities

Deferred tax liability	6	1 311 500	2 100 543
Total provisions		<u>1 311 500</u>	<u>2 100 543</u>

Liabilities to financial institutions		0	50 371 125
Other long-term liabilities	5	109 025 055	990 605
Total other long-term liabilities		<u>109 025 055</u>	<u>51 361 730</u>

*Current liabilities*

Trade creditors		1 337 085	88 738
Tax payable	6	0	242 102
Public duties payable		17 392	309 511
Other short-term liabilities	5	317 403	302 225
Total current liabilities		<u>1 671 880</u>	<u>942 576</u>

Total liabilities		<u>112 008 435</u>	<u>54 404 849</u>
-------------------	--	--------------------	-------------------

Total equity and liabilities		<u>134 531 133</u>	<u>80 585 198</u>
------------------------------	--	--------------------	-------------------

Oslo, 19 May 2021

Jens Petter Hagen  
General manager and Chairman of  
the Board

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the Board



## NSF II Regnbueveien 9 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.

##### *Sales revenue*

Sales revenues are recognized at the time of delivery. Revenue from services are recognized at execution. The share of sales revenue associated with future services are recorded in the balance sheet as deferred sales revenue, and are recognized at the time of execution.

##### *Property, plant and equipment*

Property, plant and equipment is capitalized and depreciated over the estimated useful economic life. Direct maintenance costs are expensed as incurred, whereas improvements and upgrading are assigned to the acquisition cost and depreciated along with the asset. If carrying value of a non current asset exceeds the estimated recoverable amount, the asset is written down to the recoverable amount. The recoverable amount is the greater of the net selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value.

##### *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*

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. Deferred tax assets are capitalized to the extent that it is probable that they will be utilized in the future.



## NSF II Regnbueveien 9 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 2 - Tangible assets

	Land	Buildings	Assets under Construction	Total
Acquisition cost 01.01	5 000 000	96 052 583	0	101 052 583
Purchased tangibles	0	0	10 409 420	10 409 420
Disposals	0	0	0	0
Acquisition cost 31.12	5 000 000	96 052 583	10 409 420	111 462 003
Acc.depreciation 31.12	0	-30 598 620	0	-30 598 620
Net carrying amount at 31.12	5 000 000	65 453 963	10 409 420	80 863 383

Depreciation for the year 0 1 934 528 0 1 934 528

Depreciation rate 2%-10%

Buildings and related technical installations are depreciated using the straight line method.

Depreciation for Assets under Construction will start when asset is placed in service.

#### Note 3 - 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.

Auditor fee has been divided as follows	2020
Statutory audit	37 865
Other services	0
Total	<u>37 865</u>

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

#### Note 4 - Financial income and expenses

Financial income	2020	2019
Increase in unrealized value derivatives	0	173 197



## NSF II Regnbueveien 9 AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 5 - Intercompany balances and transactions

	2020	2019
<i>Receivables</i>		
Short-term receivables from group companies	51 335 645	0
<i>Liabilities</i>		
Long-term liabilities to group companies	109 025 055	990 605
Short-term liabilities to group companies	30 030	1 875
<i>Financial incomes and expenses</i>		
Interest expense to group companies	6 466 883	83 800

#### Note 6 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of</i>	2020	2019
Tax payable	-242 102	242 102
Change in deferred tax	-789 044	645 433
Total income tax expense	<u>-1 031 146</u>	<u>887 535</u>
<i>Tax base estimation</i>	2020	2019
Ordinary result before tax	-4 688 797	2 933 787
Permanent differences	1 769	0
Change in temporary differences	334 474	-185 086
Taxable income before loss carried forward	<u>-4 352 554</u>	<u>2 748 701</u>
Limitation of deduction for interest	0	1 100 462
(-Utilized) loss carried forward	3 252 092	-2 748 701
Tax base	<u>-1 100 462</u>	<u>1 100 462</u>
Tax payable/(-receivable) in the balance sheet*	-242 102	242 102
<i>Temporary differences outlined</i>	2020	2019
Fixed assets	17 583 029	17 701 519
Derivatives	0	215 984
Carried forward loss	-11 621 674	-8 369 582
Basis of deferred tax	<u>5 961 355</u>	<u>9 547 921</u>
Deferred income tax liability (22%)	1 311 500	2 100 543

\*NOK 242 102 in 2020 is related to loss carried back and is included in other receivables.



## NSF II Regnbueveien 9 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Effective tax rate 2020

Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-1 031 535
Permanent differences (22%)	389
Income tax expense	<u>-1 031 146</u>

Effective tax rate\*\*) 22 %

\*\*)Tax expense divided by pre-tax income

### Note 7 - Owners equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity
Owners equity 01.01	60 000	26 310 808	-190 459	26 180 349
Result for the year	0	0	-3 657 651	-3 657 651
Owners equity 31.12	<u>60 000</u>	<u>26 310 808</u>	<u>-3 848 110</u>	<u>22 522 698</u>

### Note 8 - Bank deposit

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

### Note 9 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	25 996	2,308 kr	60 000

All shares are owned by NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS.

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

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.

### Note 10 - Subsequent Events

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.



To the General Meeting of NSF II Regnbueveien 9 AS

## *Independent Auditor's Report*

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

---

#### *Opinion*

We have audited the financial statements of NSF II Regnbueveien 9 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 Regnbueveien 9 AS



---

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

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

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

*Report on Other Legal and Regulatory Requirements*

---

*Opinion on Registration and Documentation*

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

Oslo, 19 May 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

**Signers:**

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