Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 074 433
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NREP INVESTCO 41 AS
Forretningsadresse:	Ruseløkkveien 30 0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	14.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.07.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	116 302	149 460
Sum kostnader		**116 302**	**149 460**
Driftsresultat		**-116 302**	**-149 460**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	38 270 581	2 771 862
Other financial income	3	1 829 316	52 283
Sum finansinntekter		**40 099 897**	**2 824 145**
Annen rentekostnad	3	89 389	24 154
Other financial costs	3	5 353	189 791
Sum finanskostnader		**94 742**	**213 945**
Netto finans		**40 005 155**	**2 610 200**
Ordinært resultat før skattekostnad		**39 888 853**	**2 460 740**
Tax on ordinary result	4	347 396	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		**39 541 457**	**2 460 740**
Årsresultat		**39 541 457**	**2 460 740**
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	39 541 457	2 460 740
Sum overføringer og disponeringer		**39 541 457**	**2 460 740**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	7	17 012 763	19 595 830
Sum finansielle anleggsmidler		**17 012 763**	**19 595 830**
Sum anleggsmidler		**17 012 763**	**19 595 830**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other receivables		0	0
Prepaid expenses		0	0
Sum fordringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	8 626 358	6 600 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**8 626 358**	**6 600 166**
Sum omløpsmidler		**8 626 358**	**6 600 166**
SUM EIENDELER		**25 639 121**	**26 195 996**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,6	721 944	617 736
Overkurs		0	21 479 964
Sum innskutt egenkapital		**721 944**	**22 097 700**
Opptjent egenkapital			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Other equity	6	24 436 406	3 948 836
Sum opptjent egenkapital		**24 436 406**	**3 948 836**
Sum egenkapital		**25 158 350**	**26 046 536**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 770	124 460
Tax liability		347 396	0
Accrued expenses		95 605	25 000
Sum kortsiktig gjeld		**480 771**	**149 460**
Sum gjeld		**480 771**	**149 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 639 121**	**26 195 996**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 707918

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 074 433
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NREP INVESTCO 41 AS
Forretningsadresse:	Ruseløkkveien 30 0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	14.07.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 916 074 433
NREP INVESTCO 41 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	116 302	149 460
Sum kostnader		**116 302**	**149 460**
Driftsresultat		**-116 302**	**-149 460**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	38 270 581	2 771 862
Other financial income	3	1 829 316	52 283
Sum finansinntekter		**40 099 897**	**2 824 145**
Annen rentekostnad	3	89 389	24 154
Other financial costs	3	5 353	189 791
Sum finanskostnader		**94 742**	**213 945**
Netto finans		**40 005 155**	**2 610 200**
Ordinært resultat før skattekostnad		**39 888 853**	**2 460 740**
Tax on ordinary result	4	347 396	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		**39 541 457**	**2 460 740**
Årsresultat		**39 541 457**	**2 460 740**
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	6	39 541 457	2 460 740
Sum overføringer og disponeringer		**39 541 457**	**2 460 740**

Organisasjonsnr: 916 074 433
NREP INVESTCO 41 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	7	17 012 763	19 595 830
Sum finansielle anleggsmidler		**17 012 763**	**19 595 830**
Sum anleggsmidler		**17 012 763**	**19 595 830**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other receivables		0	0
Prepaid expenses		0	0
Sum fordringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	8 626 358	6 600 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**8 626 358**	**6 600 166**
Sum omløpsmidler		**8 626 358**	**6 600 166**
SUM EIENDELER		**25 639 121**	**26 195 996**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,6	721 944	617 736
Overkurs		0	21 479 964
Sum innskutt egenkapital		**721 944**	**22 097 700**
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	24 436 406	3 948 836
Sum opptjent egenkapital		**24 436 406**	**3 948 836**
Sum egenkapital		**25 158 350**	**26 046 536**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 770	124 460

Tax liability	347 396	0
Accrued expenses	95 605	25 000
Sum kortsiktig gjeld	**480 771**	**149 460**
Sum gjeld	**480 771**	**149 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**25 639 121**	**26 195 996**

Organisasjonsnr: 916 074 433
NREP INVESTCO 41 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi

Ordinary shares	2406479.00	0.30	721943.70

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Ginsborg Holding ApS	566239.00	23.50%	Ordinary shares
UM Properties ApS	566231.00	23.50%	Ordinary shares
CK3 Invest ApS	424670.00	17.60%	Ordinary shares
Schielder Holding ApS	283113.00	11.80%	Ordinary shares
SS 2001 ApS	283113.00	11.80%	Ordinary shares
Thorvaldzen Holding ApS	283113.00	11.80%	Ordinary shares

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	2406479.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	10550.00	9375.00

Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	10550.00	9375.00

VAT is not included in the above amounts.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
2

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note
2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

Note
4

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Betalbar skatt	Årets	Fjorårets
	347396.00	0.00

Endringer i utsatt skattefordel	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Skattekostnad ordinært resultat	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

Ordinært resultat før skatt	Årets	Fjorårets
	39888853.00	2460740.00

Permanente forskjeller	Årets	Fjorårets
	-37122464.00	-2688706.00

Endring i midlertidige forskjeller	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Anvendelse av fremførbart underskudd	Årets	Fjorårets
	-1187317.00	0.00

Mottatt/avgitt konsernbidrag	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Andre elementer	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt	Årets	Fjorårets

	1579072.00	0.00

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	Årets	Fjorårets
	347396.00	0.00

Betalbar skatt på konsernbidrag	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Sum betalbar skatt i balansen	Årets	Fjorårets
	347396.00	0.00

Note
4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel
Deferred tax asset is not recognized in the balance sheet, which is in accordance with generally accepted accounting principles for small companies.

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Note
8

Bankinnskudd

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

Note

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

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

Egenkap. 31.12. forrige år	Aksjekap	Overkurs	A.innsk.EK
	617736.00	21479964.00	

Egenkapital 01.01.	Aksjekap	Overkurs	A.innsk.EK

	617736.00	21479964.00	
Neds.opptj.EK/udekket tap	Aksjekap	Overkurs	A.innsk.EK
		-24849346.00	
Gjeld konv.til aksjekap.	Aksjekap	Overkurs	A.innsk.EK
	104208.00	3369382.00	
Egenkapital 31.12.	Aksjekap	Overkurs	A.innsk.EK
	721944.00	0.00	

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

Egenkap. 31.12. forrige år	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
	3948836.00		26046536.00
Egenkapital 01.01.	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
	3948836.00		26046536.00
Årsresultat	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
	39541457.00		39541457.00
Avs.utbytte/forv.utb.(IFRS)	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
	-19053090.00		-19053887.00
Neds.av opptj.EK/utd.ud.tap	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
			-24849346.00
Gjeld konv.til opptj.EK	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
			3473590.00
Egenkapital 31.12.	Opptj.EK	Udekket tap	Sum
	24436406.00		25158350.00

Skatteetaten

Vår dato	Din/Deres dato	Saksbehandler
08.02.2019	03.12.2018	Henning Stokke
800 80 000	Din/Deres referanse	Telefon
Skatteetaten.no	Jens Petter Hagen	800 80 000
Org.nr	Vår referanse	Postadresse
974761076	2019/5229125	Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NREP Gruppen
Kunsgatan 44
111 35 Stockholm
Sverige

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 3. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- NREP Investco 38 AS 916 074 298
- NREP Investco 39 AS 916 074 352
- NREP Investco 40 AS 916 074 387
- NREP Investco 41 AS 916 074 433
- NREP Investco 42 AS 916 074 476
- NREP Investco 43 AS 916 240 716
- NREP Investco 44 AS 916 240 775
- NREP Investco 45 AS 816 240 832
- NREP Investco 46 AS 916 240 899
- NREP Investco 47 AS 916 876 963
- NREP Investco LPF 51 AS 917 991 952
- NREP Investco LPF 52 AS 917 991 987
- NREP Investco LPF 53 AS 917 992 037
- NREP Investco LPF 54 AS 918 645 918
- NREP Investco LPF 55 AS 918 645 934
- NREP Investco LPF 56 AS 918 645 950
- NREP Investco LPF 57 AS 918 645 977
- NREP Investco LPF 58 AS 918 646 000
- NREP NSF III Investco 66 AS 919 644 788
- NREP NSF III Investco 67 AS 919 644 796
- NREP NSF III Investco 68 AS 919 644 834
- NREP NSF III Investco 69 AS 919 644 850
- NREP NSF III Investco 70 AS 919 644 885
- NREP NSF III Investco 71 AS 919 644 915
- NREP NSF III Investco 72 AS 919 644 931
- NREP NSF III Investco 73 AS 919 644 966
- NREP NSF III Investco 90 AS 920 209 653
- NREP NSF III Investco 91 AS 920 209 718
- NREP NSF III Investco 92 AS 920 6241 89
- NREP NSF III Investco 93 AS 920 624 235
- NREP NSF III Investco 94 AS 920 630 618

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 at selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Selskapene opererer i tillegg i en internasjonal bransje. 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.

Side 3 / 3

NREP INVESTCO 41 AS

Annual report 2022

Annual accounts
- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report

NREP INVESTCO 41 AS

Income statement

	Note	2022	2021
Operating expenses			
Other operating expenses	2	116 302	149 460
Operating result		-116 302	-149 460
Financial income and expenses			
Financial income	3	40 099 897	2 824 145
Financial expenses	3	94 742	213 945
Net financial items		40 005 155	2 610 200
Ordinary result before tax		39 888 853	2 460 740
Tax on ordinary result	4	347 396	0
Net profit or loss for the year		39 541 457	2 460 740
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	6	39 541 457	2 460 740

NREP INVESTCO 41 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
Financial assets			
Investments in companies	7	17 012 763	19 595 830
Total financial assets		17 012 763	19 595 830
Total fixed assets		17 012 763	19 595 830
Current assets			
Cash and cash equivalents	8	8 626 358	6 600 166
Total current assets		8 626 358	6 600 166
Total assets		25 639 121	26 195 996

NREP INVESTCO 41 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
Paid-in capital			
Share capital	5,6	721 944	617 736
Share premium reserve	6	0	21 479 964
Total paid-in capital		721 944	22 097 700
Retained earnings			
Other equity	6	24 436 406	3 948 836
Total retained earnings		24 436 406	3 948 836
Total equity		25 158 350	26 046 536
Liabilities			
Current liabilities			
Accrued expenses		95 605	25 000
Accounts payable		37 770	124 460
Total current liabilities		133 375	149 460
Total liabilities		133 375	149 460
Total equity and liabilities		25 639 121	26 195 996

31 December 2022
Oslo, 4 August 2023

Jens Petter Hagen	Peter Lind	Stian Juul Bøe Sørensen
Chairman of the Board/ General Manager	Member of the board	Member of the board

NREP INVESTCO 41 AS

Notes to the accounts for 2022

Note - 1 Accounting Principles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NREP INVESTCO 41 AS

Notes to the accounts for 2022

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

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

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

Auditor fee has been divided as follows	**2022**	**2021**
Audit fee	10 550	9 375
Other services	0	0

VAT is not included in the above amounts.

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2022	**2021**
Financial Income		
External interest income	38 270 581	2 771 862
Other financial income	1 829 316	52 283
Total	40 099 897	2 824 145
Financial expenses		
External interest expense	89 389	24 154
Other financial expense	5 353	189 791
Total	94 742	213 945

NREP INVESTCO 41 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Income taxes

Income tax expense consists of:	2022	2021
Tax payable	347 396	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	347 396	0

Tax base estimation	2022	2021
Ordinary result before tax	39 888 853	2 460 740
Permanent differences	-37 122 464	-2 688 706
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	2 766 389	-227 966
(Utilized) loss carried forward	0	227 966
Use of carry forward loss	-1 187 317	0
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	1 579 072	0
Tax payable	347 396	0

Temporary differences outlined		
Tax losses carried forward	-	1 187 317
Differences excluded from deferred tax	-	-1 187 317
Basis for deferred tax	0	0

Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0

Effective tax rate	2022
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	8 775 548
Permanent differences (22%)	-8 166 942
Change in deferred tax asset not recognized	608 606
This year's effect of change in tax rate	-261 210
Income tax expense	347 396

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

NREP INVESTCO 41 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	2 406 479	0.3	721 944

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Ginsborg Holding ApS	566 239	23.5	23.5
UM Properties ApS	566 231	23.5	23.5
CK3 Invest ApS	424 670	17.6	17.6
Schielder Holding ApS	283 113	11.8	11.8
SS 2001 ApS	283 113	11.8	11.8
Thorvaldzen Holding ApS	283 113	11.8	11.8
Total	2 406 479	100.0	100.0

Note 6 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	617 736	21 479 964	3 948 836	26 046 536
Capital increase	104 208	3 369 382	0	3 473 590
Capital decrease	0	-24 849 346	0	-24 849 346
Dividends	0	0	-19 053 887	-19 053 887
Profit for the year	0	0	39 541 457	39 541 457
Owners' equity 31.12.	721 944	0	24 436 406	25 158 350

Note 7 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund II LP	0.71 %	0

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 4 250 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 4 191 620. Remaining commitment is EUR 58 380 equivalent to NOK 613 796 as of the balance sheet date.

Note 8 - Bank deposit

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

(Office translation)

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

I

NREP Investco 41 AS

(ORG. NR. 916 074 433)

Den 4. august 2023 ble det avholdt styremøte i NREP Investco 41 AS, org. nr. 916 074 433 ("**Selskapet**").

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

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen
- Styremedlem – Peter Alexander Lind

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

Følgende saker ble behandlet:

1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2022. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2022.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2022.

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

"*Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022.*"

MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

NREP Investco 41 AS

(REG. NO. 916 074 433)

On 4 August 2023, a board meeting of NREP Investco 41 AS, reg. no. 916 074 433 (the "**Company**") was held.

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

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board - Jens Petter Hagen
- Board Member - Stian Juul Bøe Sørensen
- Board Member – Peter Alexander Lind

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

The following matter was considered:

1 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2022. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2022.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2022.

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

"*The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022.*"

2 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

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

"*Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022.*"

2 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

"*No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2022.*"

3 FASTSETTELSER AV HONORAR TIL REVISOR

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"*Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning.*"

3 DETERMINIATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

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

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

4 INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

4 NOTICE OF ORDINARY GENERAL MEETING

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

* * *

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble deretter hevet.

* * *

All resolutions were unanimous.

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

4. august 2023 / 4 August 2023

Jens Petter Hagen	Stian Juul Bøe Sørensen	Peter Alexander Lind
Styreleder / Chairman	Styremedlem / Board Member	Styremedlem / Board Member

OFFICE TRANSLATION

PROTOKOLL FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

NREP Investco 41 AS

(ORG. NR. 916 074 433)

Den 4. august 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP Investco 41 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

Styremedlemmene og daglig leder har fått anledning til å kommentere de sakene som skulle behandles, og til å kreve at sakene skulle fremlegges i fysisk møte og ingen av de nevnte personene har fremsatt innvendinger mot at generalforsamlingen avholdes ved forenklet behandling etter aksjeloven § 5-7.

Det ble opprettet en fortegnelse over deltakende aksjeeiere. Samtlige aksjer og stemmer var representert.

Til behandling forelå følgende saker:

1 VALG AV MØTELEDER

Jens Petter Hagen ble valgt til møteleder.

2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Møtelederen reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkallingen eller dagsordenen. Da det ikke var noen innvendinger, ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte generalforsamlingen som lovlig satt.

3 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

MINUTES OF

ORDINARY GENERAL MEETING

OF

NREP Investco 41 AS

(REG NO 916 074 433)

On 4 August 2023, an ordinary general meeting was held by NREP Investco 41 AS (the "**Company**") in writing by circulation, cf the Companies Act section 5-7.

The board members and the general manager have been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to demand that the matters should be dealt with in person and none of said persons have objected to the general meeting being held by simplified procedure in accordance with section 5-7 of the Companies Act.

A list of participating shareholders was compiled. All shares and votes were represented.

The following matters were resolved:

1 ELECTION OF A PERSON TO CHAIR THE MEETING

Jens Petter Hagen was elected to chair the general meeting.

2 APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA

The chairman of the meeting raised the question of whether there were any objections to the notice or the agenda of the general meeting. The notice and the agenda were approved without objections, and it was noted by the chairman of the meeting that the general meeting was lawfully convened.

3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"*Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022.*"

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

"*The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022.*"

4 FASTSETTELSER AV HONORAR TIL REVISOR

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"*Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning.*"

4 DETERMINIATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

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

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

5 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"*Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022.*"

5 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

"*No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2022.*"

* * *

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

* * *

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

4. august 2023 / 4 August 2023

Jens Petter Hagen

Styreleder / Chairman of the board

Vedlegg:
1. Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

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

Vedlegg 1 - Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen
Appendix 1 - List of shareholders participating in the considerations of the matters on the agenda

Aksjonær/Shareholder	**Adresse/Address**	**Org nr./ Organisation no.**	**Antall aksjer/ No. of shares**
CK3 Invest ApS	Vesterbrogade 52, 2 sal 1620 København V Denmark	37209295	363,372
Ginsborg Holding ApS	Bellevuekrogen 22 2930 Klampenborg Denmark	20447737	484,505
Schielder Holding ApS	Skodsborg Strandvej 300 2942 Skodsborg Denmark	26715334	242,248
SS 2001 ApS	Aastrupvej 14 6100 Haderslev Denmark	10085950	242,248
Thorvaldzen Holding ApS	Flaesketorvet 26 1711 København V Denmark	29627479	242,248
UM Properties ApS	c/o Phoenix Capital ApS, Strandvejen 60 2900 Hellerup Denmark	31635039	484,498

To the General Meeting of NREP Investco 41 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NREP Investco 41 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, 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 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Other Matters

The Company's financial statements have been submitted after the expiry of the statutory time limit for preparation of financial statements.

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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, 4 August 2023
PricewaterhouseCoopers AS

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

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - IC 41

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-08-09 14:40

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.