



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 937 411  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NBRE GERMANY AS  
Forretningsadresse: Bankplassen 2  
0151 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mie Caroline Holstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### 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, 01.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonsgebyr til Norges Bank	5	23 556	24 670
Revisjonshonorar	2	6 013	8 675
Annen driftskostnad	2	19 871	11 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 440</b>	<b>45 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 440</b>	<b>-45 007</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 610 971	2 990
Gevinst valuta			1 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 610 971</b>	<b>4 570</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	7 341 570	0
Annen finanskostnad		1 703	558
Tap valuta		1 253	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 344 526</b>	<b>558</b>
<b>Netto finans</b>		<b>266 445</b>	<b>4 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 005	-40 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>



## Balanse

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	65 267 422	56 000
Lån til foretak i samme konsern	5	384 741 700	97 461
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>450 009 122</b>	<b>153 461</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>450 009 122</b>	<b>153 461</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	764 422	2 990
<b>Sum fordringer</b>		<b>764 422</b>	<b>2 990</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		183 599	7 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>183 599</b>	<b>7 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>948 021</b>	<b>10 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>450 957 143</b>	<b>164 322</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,7	6 555 049	210 699
Overkurs	3,7	58 879 072	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 434 121</b>	<b>210 699</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: EUR</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	3,7	169 377	-47 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>169 377</b>	<b>-47 627</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 603 498</b>	<b>163 072</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	384 741 700	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>384 741 700</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>384 741 700</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		1 375	1 250
Kortsiktig konserngjeld	5	610 570	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>611 945</b>	<b>1 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>385 353 645</b>	<b>1 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>450 957 143</b>	<b>164 322</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 387306

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 937 411  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NBRE GERMANY AS  
Forretningsadresse: Bankplassen 2  
0151 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mie Caroline Holstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

#### 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, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: EUR	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonsgebyr til Norges Bank	5	23 556	24 670
Revisjonshonorar	2	6 013	8 675
Annen driftskostnad	2	19 871	11 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 440</b>	<b>45 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-49 440</b>	<b>-45 007</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 610 971	2 990
Gevinst valuta			1 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 610 971</b>	<b>4 570</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	7 341 570	0
Annen finanskostnad		1 703	558
Tap valuta		1 253	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 344 526</b>	<b>558</b>
<b>Netto finans</b>		<b>266 445</b>	<b>4 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 005	-40 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 005</b>	<b>-40 995</b>



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

## BALANSE

Beløp i: EUR Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	65 267 422	56 000
Lån til foretak i samme konsern	5	384 741 700	97 461
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>450 009 122</b>	<b>153 461</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>450 009 122</b>	<b>153 461</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	5	764 422	2 990
<b>Sum fordringer</b>		<b>764 422</b>	<b>2 990</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		183 599	7 871
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>183 599</b>	<b>7 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>948 021</b>	<b>10 861</b>

**SUM EIENDELER** **450 957 143** **164 322**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3,7	6 555 049	210 699
Overkurs	3,7	58 879 072	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 434 121</b>	<b>210 699</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3,7	169 377	-47 627
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>169 377</b>	<b>-47 627</b>

**Sum egenkapital** **65 603 498** **163 072**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	5	384 741 700	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>384 741 700</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>384 741 700</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		1 375	1 250
Kortsiktig konserngjeld	5	610 570	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>611 945</b>	<b>1 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>385 353 645</b>	<b>1 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>450 957 143</b>	<b>164 322</b>



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Selskapet benytter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-7 for moreselskap i underkonsern og utarbeider ikke konsernregnskap. Selskapet inngår i regnskapsrapporteringen til Statens Pensjonsfond Utland, jfr. forskrift om årsregnskap for Norges Bank § 3-4 og § 3-1. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Funksjonell valuta Selskapets funksjonelle valuta er Euro og årsregnskapet presenteres i Euro. Valuta Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap Investeringer vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Driftsinntekter Mottatt utbytte presenteres som driftsinntekt. Utbytte mottatt fra datterselskap inntektsføres som inntekt fra investering i datterselskap. Transaksjonskostnader Transaksjonskostnader ved kjøp og salg av eiendommer i underliggende selskaper påløper som en engangskostnad og resultatføres når de påløper. Fordringer Andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. Kostnader Kostnader regnskapsførers som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller der det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Skatter Selskapet er ikke skattepliktig i Norge for passiv kapitalinntekt jf Skatteloven § 2-40.

**Note**

3

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	750.00	100000.00	75000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norges Bank	750.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	750.00	100.00%	



Aksjekapital består av 750 aksjer à 100000 NOK

**Note**  
2

## Lønn og ytelser

**Note**  
2

**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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ikke daglig leder og har ingen ansatte. Styremedlemmer mottar ingen godtgjørelse og har ikke motatt noe lån. Selskapet har avtale med eksternt konsulent som opptrer som styremedlem i de tyske datterselskapene NBRE Germany Holding GmbH og NBRE Germany GP GmbH på vegne av NBRE Germany AS. For dette arbeidet er det kostnadsført 12500 Euro i 2020 mot 9375 Euro i 2019

**Note**  
2

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3244.00	8674.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2769.00	0.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6013.00	8674.00

**Note**  
2

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
2

## Obligatorisk tjenstepensjon



## Note

2

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

4

### 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>
NBRE Germany Holding GmbH	100.00%	100.00%	65114004.00	-53526.00
NBRE Germany GP GmbH	100.00%	100.00%	16327.00	10999.00

Datterselskapene har ved utgangen av 2020 bokført egenkapital lavere enn bokført verdi på investeringen. NBRE Germany Holding GmbH ble i mars 2020 tilført ny kapital ifm. kjøp av bygning i Berlin i underliggende selskap. Det foreligger betydelige merverdier i bygningen da kjøpsprisen ble fastsatt i 2017 og eiendomsprisene har utviklet seg positivt siden den gang. NBRE Germany GP GmbH er General Partner i underliggende eiendomsselskap og blir kompensert for sin rolle. Etter en del engangskostnader knyttet til oppstart går selskapet nå med overskudd. Styrets vurdering er derfor at verditapet er forbigående og det vurderes ikke nødvendig med nedskrivning av aksjepostene.

## Note

6

### Skattekostnad

#### Resultatført skatt på ordinært resultat

#### Skattepliktig inntekt

#### Betalbar skatt i balansen

I følge skatteloven §2-40 skal aksjeselskaper som er direkte eller indirekte heleid av Norges Bank ikke svare skatt på inntekt fra kapital som forvaltes i Statens pensjonsfond utland, herunder avkastning i form av gevinst, utbytte, renter og valutagevinst.

## Note

7

### Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

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



<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	210699.00		

<u>Kontant-/tingsinnskudd</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	6344350.00	58879072.00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	6555049.00	58879072.00	

## Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-47627.00		163072.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	217005.00		217005.00

<u>Kontant-/tingsinnskudd</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			65223422.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	169378.00		65603498.00

Forut for kapitalforhøyelsen ble det gjennomført en aksjespleis ved at 20,000 aksjer à kroner 100 ble omgjort til 20 aksjer à kroner 100,000

## Note

5 og 8

### Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. Lån til og fordringer på foretak i samme konsern 2020 Forfallsdato Utestående beløp Rentebetingelse Inntektsførte renter i året Rentefordring ved årsslutt NBIM Helmut 2 GmbH & Co. KG 31.12.2029 384,741,700 3 mnd. EURIBOR + 300bps 7,606,680.32 659,680 NBRE Germany Holding GmbH 31.12.2021 50,099 3 mnd. EURIBOR + 480bps 2,728 4,264 NBRE Germany GP GmbH 31.12.2021 47,362 3 mnd. EURIBOR + 480bps 1,563 3,016 Sum 384,839,161 7,610,971 666,961 2019 Forfallsdato Utestående beløp Rentebetingelse Inntektsførte renter i året Rentefordring ved årsslutt NBRE Germany Holding GmbH 31.12.2021 50,099 3 mnd. EURIBOR + 480bps 1,537 1,537 NBRE Germany GP GmbH 31.12.2021 47,362 3 mnd. EURIBOR + 480bps 1,453 1,453 Sum 97,461 2,990 2,990 Gjeld til foretak i samme konsern 2020 Forfallsdato Utestående beløp Rentebetingelse Kostnadsførte renter i året Rentegjeld ved årsslutt Norges Bank 31.12.2029 384,741,700 3 mnd. EURIBOR + 291bps 7,341,570 6 10,570 Sum 384,741,700 7,341,570 610,570 Selskapet har inngått administrasjonsavtale med Norges Bank for tjenester knyttet til drifting av holdingstruktur for investeringer i Tyskland. For dette har selskapet kostnadsført 23556 Euro i 2020 mot 24670 Euro i 2019. Note 8 Informasjon om påvirkning av covid-19 på selskapets finansielle stilling NBRE Germany AS (selskapet) har investeringer i underliggende konsernselskaper, som i siste ledd eier en bygning i Berlin som er utleid som kontorlokale. Bygningen ble anskaffet i mars 2020 og har holdt seg stabil i verdi gjennom året. Leietakeren har betalt avtalt leie gjennom året. De underliggende selskapene har god likviditet, og leietakeren forventes å løpende betale sine avtalte leier i tiden fremover. Per årsslutt foreligger det derfor



ingen indikasjoner på vesentlige negative påvirkninger av covid-19-pandemien på selskapets finansielle stilling.



# Årsregnskap

## **NBRE GERMANY AS**

Org.nr. 920 937 411

For perioden 1.1.2020 - 31.12.2020





## NBRE GERMANY AS Resultatregnskap i EUR

NOTE	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER	2020	2019
5	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7,610,971	2,990
5	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-7,341,570	-
	Gevinst / tap valuta	-1,253	1,580
	Annen finanskostnad	-1,703	-557
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>266,445</b>	<b>4,012</b>
	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
5	Administrasjonsgebyr til Norges Bank	-23,556	-24,670
2	Revisjonshonorar	-6,013	-8,675
2	Annen driftskostnad	-19,871	-11,662
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-49,440</b>	<b>-45,007</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-49,440</b>	<b>-45,007</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>217,005</b>	<b>-40,995</b>
6	Skattekostnad på ordinært resultat	-	-
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>217,005</b>	<b>-40,995</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>217,005</b>	<b>-40,995</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
	Overført til annen egenkapital	217,005	-40,995
	<b>Sum overføringer</b>	<b>217,005</b>	<b>-40,995</b>





**NBRE GERMANY AS**  
**Balanse pr 31. desember i EUR**

NOTE	EIENDELER	31.12.2020	31.12.2019
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
4	Investering i annet foretak i samme konsern	65,267,422	56,000
5	Lån til foretak i samme konsern	384,741,700	97,461
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<u>450,009,122</u>	<u>153,461</u>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>450,009,122</u>	<u>153,461</u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
5	Fordringer på foretak i samme konsern	764,422	2,990
	<b>Sum fordringer</b>	<u>764,422</u>	<u>2,990</u>
	Bankinnskudd	183,599	7,871
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>948,021</u>	<u>10,861</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>450,957,143</u>	<u>164,322</u>





## NBRE GERMANY AS

### Balanse pr 31. desember i EUR

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2020	31.12.2019
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
	Aksjekapital (750 aksjer á kroner 100,000)	6,555,049	210,699
	Overkurs	58,879,072	-
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>65,434,121</b>	<b>210,699</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	169,378	-47,627
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>169,378</b>	<b>-47,627</b>
3,7	<b>Sum egenkapital</b>	<b>65,603,498</b>	<b>163,072</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Langsiktig gjeld</b>		
5	Gjeld til foretak i samme konsern	384,741,700	-
	<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>384,741,700</b>	<b>-</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
5	Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	610,570	-
	Skyldige offentlige avgifter	1,374	1,250
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>611,944</b>	<b>1,250</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>385,353,644</b>	<b>1,250</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>450,957,143</b>	<b>164,322</b>

Oslo, 5. mai 2021

Lars Oswald Dahl  
styremedlemMie Caroline Holstad  
styrets lederPer Sverdrup Løken  
styremedlem



## NBRE GERMANY AS

### Noter til regnskapet 2019

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak i Norge. Selskapet benytter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-7 for morselskap i underkonsern og utarbeider ikke konsernregnskap. Selskapet inngår i regnskapsrapporteringen til Statens Pensjonsfond Utland, jfr. forskrift om årsregnskap for Norges Bank § 3-4 og § 3-1.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Funksjonell valuta

Selskapets funksjonelle valuta er Euro og årsregnskapet presenteres i Euro.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

#### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk.

#### Driftsinntekter

Mottatt utbytte presenteres som driftsinntekt. Utbytte mottatt fra datterselskap inntektsføres som inntekt fra investering i datterselskap.

#### Transaksjonskostnader

Transaksjonskostnader ved kjøp og salg av eiendommer i underliggende selskaper påløper som en engangskostnad og resultatføres når de påløper.

#### Fordringer

Andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller der det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

#### Skatter

Selskapet er ikke skattepliktig i Norge for passiv kapitalinntekt jf Skatteloven § 2-40.





## Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ikke daglig leder og har ingen ansatte. Styremedlemmer mottar ingen godtgjørelse og har ikke mottatt noe lån.

Selskapet har avtale med ekstern konsulent som opptrer som styremedlem i de tyske datterselskapene NBRE Germany Holding GmbH og NBRE Germany GP GmbH på vegne av NBRE Germany AS. For dette arbeidet er det kostnadsført 12500 Euro i 2020 mot 9375 Euro i 2019.

### Revisor

Det er kostnadsført 3244 Euro inkl. MVA i godtgjørelse til Deloitte AS i 2020 for lovpålagt revisjon, mot 8674 Euro i 2019.

Det er kostnadsført 2769 Euro inkl. MVA i godtgjørelse til Deloitte AS i 2020 for andre attestasjonstjenester, mot 0 Euro i 2019.

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr 31.12.20:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norges Bank	750	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>750</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapets aksjonær pr 31.12.19:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norges Bank	20,000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>20,000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Ansk.-tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
NBRE Germany Holding GmbH	18.06.2018	Berlin	100.00 %	100.00 %
NBRE Germany GP GmbH	18.06.2018	Berlin	100.00 %	100.00 %

2020	Bokført verdi på investering	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
<b>Firma</b>			
NBRE Germany Holding GmbH	65,239,422 €	65,114,004 €	-53,523 €
NBRE Germany GP GmbH	28,000 €	16,327 €	10,999 €
<b>Totalt</b>	<b>65,267,422 €</b>		

2019	Bokført verdi på investering	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
<b>Firma</b>			
NBRE Germany Holding GmbH	28,000 €	-43,895 €	-51,141 €
NBRE Germany GP GmbH	28,000 €	5,328 €	-10,312 €
<b>Totalt</b>	<b>56,000 €</b>		

Datterselskapene har ved utgangen av 2020 bokført egenkapital lavere enn bokført verdi på investeringen. NBRE Germany Holding GmbH ble i mars 2020 tilført ny kapital ifm. kjøp av bygning i Berlin i underliggende selskap. Det foreligger betydelige merverdier i bygningen da kjøpsprisen ble fastsatt i 2017 og eiendomsprisene har utviklet seg positivt siden den gang. NBRE Germany GP GmbH er General Partner i underliggende eiendomsselskap og blir kompensert for sin rolle. Etter en del engangskostnader knyttet til oppstart går selskapet nå med overskudd. Styrets vurdering er derfor at verditapet er forbigående og det vurderes ikke nødvendig med nedskrivning av aksjepostene.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

### Lån til og fordringer på foretak i samme konsern

2020	Forfallsdato	Utestående beløp	Rentebetingelse	Inntektsførte renter i året	Rentefordring ved årsslutt
NBIM Helmut 2 GmbH & Co. KG	31.12.2029	384,741,700	3 mnd. EURIBOR + 300bps	7,606,680.32	659,680
NBRE Germany Holding GmbH	31.12.2021	50,099	3 mnd. EURIBOR + 480bps	2,728	4,264
NBRE Germany GP GmbH	31.12.2021	47,362	3 mnd. EURIBOR + 480bps	1,563	3,016
<b>Sum</b>		<b>384,839,161</b>		<b>7,610,971</b>	<b>666,961</b>

2019	Forfallsdato	Utestående beløp	Rentebetingelse	Inntektsførte renter i året	Rentefordring ved årsslutt
NBRE Germany Holding GmbH	31.12.2021	50,099	3 mnd. EURIBOR + 480bps	1,537	1,537
NBRE Germany GP GmbH	31.12.2021	47,362	3 mnd. EURIBOR + 480bps	1,453	1,453
<b>Sum</b>		<b>97,461</b>		<b>2,990</b>	<b>2,990</b>

### Gjeld til foretak i samme konsern

2020	Forfallsdato	Utestående beløp	Rentebetingelse	Kostnadsførte renter i året	Rentegjeld ved årsslutt
Norges Bank	31.12.2029	384,741,700	3 mnd. EURIBOR + 291bps	7,341,570	610,570
<b>Sum</b>		<b>384,741,700</b>		<b>7,341,570</b>	<b>610,570</b>

Selskapet har inngått administrasjonsavtale med Norges Bank for tjenester knyttet til drifting av holdingsstruktur for investeringer i Tyskland. For dette har selskapet kostnadsført 23556 Euro i 2020 mot 24670 Euro i 2019.





## Note 6 Skattekostnad

I følge skatteloven §2-40 skal aksjeselskaper som er direkte eller indirekte heleid av Norges Bank ikke svare skatt på inntekt fra kapital som forvaltes i Statens pensjonsfond utland, herunder avkastning i form av gevinst, utbytte, renter og valutagevinst.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	210,699	-	-47,627	163,072
Kapitalforhøyelse	6,344,350	58,879,072	-	65,223,422
Årets resultat	-	-	217,005	217,005
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>6,555,049</b>	<b>58,879,072</b>	<b>169,378</b>	<b>65,603,498</b>

Forut for kapitalforhøyelsen ble det gjennomført en aksjespleis ved at 20,000 aksjer à kroner 100 ble omgjort til 20 aksjer à kroner 100,000

## Note 8 Informasjon om påvirkning av covid-19 på selskapets finansielle stilling

NBRE Germany AS (selskapet) har investeringer i underliggende konsernselskaper, som i siste ledd eier en bygning i Berlin som er utleid som kontorlokale. Bygningen ble anskaffet i mars 2020 og har holdt seg stabil i verdi gjennom året. Leietakeren har betalt avtalt leie gjennom året. De underliggende selskapene har god likviditet, og leietakeren forventes å løpende betale sine avtalte leier i tiden fremover. Per årsslutt foreligger det derfor ingen indikasjoner på vesentlige negative påvirkninger av covid-19-pandemien på selskapets finansielle stilling.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557446246243

### Dokument

Årsregnskap 2020 - NBRE Germany AS - Til signering  
Hoveddokument  
7 sider  
Initiert på 2021-05-05 14:32:00 CEST (+0200) av Torje Engelsen (TE)  
Ferdigstilt den 2021-05-05 15:01:47 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Torje Engelsen (TE)  
NBIM  
torje.engelsen@nbim.no  
+4740608480

### Signerende parter

Mie Caroline Holstad (MCH)  
NBIM  
Mie.Holstad@nbim.no  
+4748403370

Signert 2021-05-05 15:01:47 CEST (+0200)

Lars Oswald Dahl (LOD)  
NBIM  
Lars.Dahl@nbim.no  
+4793403310

Signert 2021-05-05 14:51:31 CEST (+0200)

Per Sverdrup Løken (PSL)  
NBIM  
per.loken@nbim.no  
+4792696500

Signert 2021-05-05 14:49:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557446246243

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i NBRE Germany AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert NBRE Germany AS' årsregnskap som viser et overskudd på EUR 217 005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnøkkel: SO6WW-5B34G-010E8-K8VPA-U3BV0-XXJZI



## Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -  
NBRE Germany AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### ***Konklusjon om registrering og dokumentasjon***

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mai 2021

Deloitte AS

Henrik Woxholt  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SO6WW-5B34G-010E8-K81PA-U3BV0-XXJZ1



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Henrik Johannes Woxholt

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1368035

IP: 92.220.xxx.xxx

2021-05-22 07:12:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: SO6VW-5B34G-010E8-K8VPA-U3BV0-XXUZI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>