



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 275 033  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ONELOG NORWAY REGNBUEVEIEN 9  
HOLDING AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 59B  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	379 770	205 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>379 770</b>	<b>205 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-379 770</b>	<b>-205 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		124	1 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124</b>	<b>1 283</b>
Annen finanskostnad		130 564	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 564</b>	
<b>Netto finans</b>	3	<b>2 187 125</b>	<b>-3 491 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 807 355	-3 697 368
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	49 624 646	49 624 646
Lån til foretak i samme konsern	3	109 025 055	990 605
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>158 649 701</b>	<b>50 615 251</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>158 649 701</b>	<b>50 615 251</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	425 076	2 813
<b>Sum fordringer</b>		<b>425 076</b>	<b>2 813</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>5 303 511</b>	<b>215 960</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 728 587</b>	<b>218 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 378 288</b>	<b>50 834 024</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	103 200	103 200
Overkurs	5	15 556 953	15 556 953
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 660 153</b>	<b>15 660 153</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-8 702 790	-10 510 145



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 702 790</b>	<b>-10 510 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 957 363</b>	<b>5 150 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 909 333	
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 684 120	45 657 509
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 593 453</b>	<b>45 657 509</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 593 453</b>	<b>45 657 509</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld	3	46 827 472	26 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 827 472</b>	<b>26 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 420 925</b>	<b>45 684 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 378 288</b>	<b>50 834 024</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464821

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 275 033  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF II NORWAY REGNBUEVEIEN 9  
HOLDING AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 917 275 033  
NSF II NORWAY REGNBUEVEIEN 9  
HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	379 770	205 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>379 770</b>	<b>205 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-379 770</b>	<b>-205 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		124	1 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124</b>	<b>1 283</b>
Annen finanskostnad		130 564	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 564</b>	
<b>Netto finans</b>	3	<b>2 187 125</b>	<b>-3 491 608</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	1 807 355	-3 697 368
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 807 355</b>	<b>-3 697 368</b>



Organisasjonsnr: 917 275 033  
NSF II NORWAY REGNBUEVEIEN 9  
HOLDING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	49 624 646	49 624 646
Lån til foretak i samme konsern	3	109 025 055	990 605
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>158 649 701</b>	<b>50 615 251</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>158 649 701</b>	<b>50 615 251</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	3	425 076	2 813
<b>Sum fordringer</b>		<b>425 076</b>	<b>2 813</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 303 511	215 960
--	---	-----------	---------

**Sum omløpsmidler** **5 728 587** **218 773**

**SUM EIENDELER** **164 378 288** **50 834 024**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	103 200	103 200
Overkurs	5	15 556 953	15 556 953
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 660 153</b>	<b>15 660 153</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-8 702 790	-10 510 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 702 790</b>	<b>-10 510 145</b>

**Sum egenkapital** **6 957 363** **5 150 008**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner		102 909 333	
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 684 120	45 657 509
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 593 453</b>	<b>45 657 509</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 593 453</b>	<b>45 657 509</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld	3	46 827 472	26 507
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 827 472</b>	<b>26 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 420 925</b>	<b>45 684 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 378 288</b>	<b>50 834 024</b>



Organisasjonsnr: 917 275 033  
NSF II NORWAY REGNBUEVEIEN 9  
HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	2400.00	43.00	103200.00

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

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2400.00	100.00%

Note

2

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

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



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

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7572.00	14930.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7572.00	14930.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
NSF II Regnbueveien 9 AS	100.00%	100.00%	22522697.00	-3657651.00

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philipe 11, L-2340 Luxembourg.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	Ruseløkkveien 6 0251 OSLO 0301 Oslo



To the General Meeting of NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

## *Independent Auditor's Report*

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

---

#### *Opinion*

We have audited the financial statements of NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

---

#### *Basis for Opinion*

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

---

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

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

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

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 VAT, www.pwc.no  
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and  
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS



---

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

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

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

*Report on Other Legal and Regulatory Requirements*

---

*Opinion on Registration and Documentation*

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

Oslo, 19 May 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

**Signers:**

<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.



NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

---

## **Annual report 2020**

### **Annual accounts**

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

### **Auditors' report**



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

### Income statement 01.01-31.12

	Note	2020	2019
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>379 770</u>	<u>205 760</u>
Operating result		<u>-379 770</u>	<u>-205 760</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income	3	6 466 918	83 969
Other financial income		124	1 283
Interest expenses	3	4 149 353	3 576 860
Other financial expenses		<u>130 564</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>2 187 125</u>	<u>-3 491 608</u>
Ordinary result before tax		<u>1 807 355</u>	<u>-3 697 368</u>
Tax on ordinary result	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u><b>1 807 355</b></u>	<u><b>-3 697 368</b></u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred from other equity	5	<u>1 807 355</u>	<u>-3 697 368</u>



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

---

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	7	49 624 646	49 624 646
Other long-term receivables	3	<u>109 025 055</u>	<u>990 605</u>
Total financial assets		<u>158 649 701</u>	<u>50 615 251</u>
Total fixed assets		<u>158 649 701</u>	<u>50 615 251</u>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Other short-term receivables	3	<u>425 076</u>	<u>2 813</u>
Total current receivables		<u>425 076</u>	<u>2 813</u>
Cash and cash equivalents	8	<u>5 303 511</u>	<u>215 960</u>
Total current assets		<u>5 728 587</u>	<u>218 773</u>
Total assets		<u>164 378 288</u>	<u>50 834 024</u>



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	103 200	103 200
Share premium reserve	5	<u>15 556 953</u>	<u>15 556 953</u>
Total paid-in capital		<u>15 660 153</u>	<u>15 660 153</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-8 702 790</u>	<u>-10 510 145</u>
Total retained earnings		<u>-8 702 790</u>	<u>-10 510 145</u>
Total equity		<u>6 957 363</u>	<u>5 150 008</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		102 909 333	0
Other long-term liabilities	3	<u>7 684 120</u>	<u>45 657 509</u>
Total other long term liabilities		<u>110 593 453</u>	<u>45 657 509</u>
<i>Current liabilities</i>			
Tax payable	4	0	0
Other short-term liabilities	3	<u>46 827 472</u>	<u>26 507</u>
Total current liabilities		<u>46 827 472</u>	<u>26 507</u>
Total liabilities		<u>157 420 925</u>	<u>45 684 016</u>
Total equity and liabilities		<u>164 378 288</u>	<u>50 834 024</u>

Oslo, 19 May 2021

Jens Petter Hagen  
Chairman of the Board/General  
Manager

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the Board



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note - 1 Accounting Principles

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

##### *Subsidiaries and investment in associate*

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

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

##### *Balance sheet classification*

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

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

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

##### *Trade and other receivables*

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

##### *Currency*

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

##### *Income tax*

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

Temporary differences both positive and negative are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

---

### Notes to the accounts for 2020

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

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

#### *Management remuneration*

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

#### *Auditor fee has been divided as follows*

**2020**

Statutory audit	7 572
Total	<u>7 572</u>

VAT is included in the figures of auditor's fee.

#### Note 3 - Intercompany balances and transactions

##### *Receivables*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Long term receivable from group companies	109 025 055	990 605
Short term receivable from group companies	30 030	0

##### *Liabilities*

Long term liabilities to group companies	7 684 120	45 657 509
Short term liabilities to group companies	46 298 532	0

##### *Financial income and expenses*

Interest income from group companies	6 466 883	83 804
Interest expense to group companies	2 126 611	3 576 859



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 4 - Income taxes

<i>Tax base estimation</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinary result before tax	1 807 355	-3 697 368
Change in temporary differences	-387 436	0
Taxable income before loss carried forward/interest limitation	1 419 919	-3 697 368
(Utilized) loss carried forward	-1 419 919	204 479
Interest limitation	0	3 492 889
Tax payable in the balance sheet	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Accounting accruals	387 436	0
Carried forward loss	-5 617 313	-7 037 232
Carried forward interest limitation	-3 492 889	-3 492 889
Net temporary differences	-8 722 766	-10 530 121
Not included in the calculation of deferred tax	-8 722 766	-10 530 121
Basis of deferred tax	0	0
<i>Effective tax rate</i>	<b>2020</b>	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	397 618	
Change in deferred tax asset not recognized	-397 618	

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.

#### Note 5 - Owners equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total</b>
Owners equity 01.01	103 200	15 556 953	-10 510 145	5 150 008
Profit for the year	0	0	1 807 355	1 807 355
Owners equity 31.12	103 200	15 556 953	-8 702 790	6 957 363

#### Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	<b>Number of shares</b>	<b>Face value</b>	<b>Book value</b>
Ordinary shares	2 400	43	103 200

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

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



## NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 7 - Investment in subsidiaries

The investments in subsidiaries are accounted for using the cost method.

Company	Location	Share owners	Net profit 2020	Equity 31.12	Book value 31.12
NSF II Regnbueveien 9 AS	Oslo	100 %	-3 657 651	22 522 697	49 624 646

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

#### Note 8 - Bank deposit

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

#### Note 9 - Covid-19

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have a significant impact on the company's activities and the result hereof.



**PROTOKOLL FRA STYREMØTE**

**MINUTES OF THE BOARD MEETING**

**I/OF**

**NSF II NORWAY REGNBUEVEIEN 9 HOLDING AS**

(Org.nr. 917 275 033)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

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

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 19 May 2021 a board meeting was held in NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

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

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

There were no objections to the notice or the agenda.

**Til behandling forelå:**

**1. Gjennomgang av årsregnskap og årsberetning for NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS**

Årsregnskap og årsberetning for NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS ble presentert og gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

**2. Godkjenning av forslag til årsregnskap og årsberetning**

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

**Agenda for the meeting:**

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

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

**2. Approval of the proposed Annual Account and Annual Report**

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

*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.*



### 3. Forslag til disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 1 807 355 overføres til annen egenkapital.

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

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

*Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 1 807 355 vil bli overført til annen egenkapital.*

### 4. Fastsettelse av styrets honorar

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

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

### 5. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 7 572 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».*

### 3. Proposed 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 that the positive result of NOK 1,807,355 to be transferred to other equity.

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

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

*"Net profit for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2020 of NOK 1,807,355 will be transferred to other equity."*

### 4. Determination of remuneration to the board

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

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

### 5. Determination of remuneration to the auditor

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

*"The auditor's fee of NOK 7,572 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 NORWAY REGNBUEVEIEN 9 HOLDING AS**

(Org.nr. 917 275 033)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

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

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

Følgende deltok:

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

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

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

On 19 May 2021, an ordinary general meeting was held by NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding 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:

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

Thus, all of the shares and votes were represented.

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

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



## **Til behandling forelå:**

### **1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning**

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et overskudd på NOK 1 807 355.

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

### **2. Disponering av årets resultat**

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 1 807 355 overføres til annen egenkapital.

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

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*«Årets positive resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 1 807 355 vil bli overført til annen egenkapital»*

### **3. Fastsettelse av styrets honorar**

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*“Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020.”*

### **4. Godkjenning av honorar til revisor**

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

## **Agenda for the meeting:**

### **1. Approval of the Annual Account and Annual Report**

The Annual Account consisting of the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized that the company's business activities in the time period resulted in a profit of NOK 1,807,355.

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 that the positive result of NOK 1,807,355 to be transferred to other equity.

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

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

*“Net profit for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 1,807,355 will be transferred to other equity.”*

### **3. Determining of remuneration to the board**

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

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

### **4. Approval of fee to the auditor**

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

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



"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 7 572 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 7,572 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.*



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.*