



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 431 114
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NIP NORWAY DRAMMEN HOTELLBYGG HOLDING AS
Forretningsadresse:	c/o NREP AS Ruseløkkveien 30 0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.06.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		87 080	
Sum kostnader		87 080	
Driftsresultat		-87 080	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 987 739	
Annen finansinntekt		48	
Sum finansinntekter		1 987 787	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		914 478	
Annen finanskostnad		41 633	
Sum finanskostnader		956 111	
Netto finans		1 031 676	
Ordinært resultat før skattekostnad		944 596	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	207 811	
Ordinært resultat etter skattekostnad		736 785	0
Årsresultat		736 785	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	736 785	
Sum overføringer og disponeringer		736 785	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	172 071 898	
Lån til foretak i samme konsern	4	305 582 978	
Sum finansielle anleggsmidler		477 654 876	
Sum anleggsmidler		477 654 876	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	24 430	
Sum fordringer		24 430	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 856	
Sum omløpsmidler		1 374 286	0
SUM EIENDELER		479 029 162	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	417 976	
Sum opptjent egenkapital		417 976	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		447 976	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	117 891	
Sum avsetninger for forpliktelser		117 891	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 456 633	
Øvrig langsiktig gjeld	4	282 381 268	
Sum annen langsiktig gjeld		476 837 901	
Sum langsiktig gjeld		476 955 792	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	1 169 445	
Annen kortsiktig gjeld	4	455 949	
Sum kortsiktig gjeld		1 625 394	
Sum gjeld		478 581 186	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 029 162	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689902

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 431 114
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIP NORWAY DRAMMEN HOTELLBYGG
HOLDING AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.06.2021 - 31.12.2021

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: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 927 431 114
NIP NORWAY DRAMMEN HOTELLBYGG
HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		87 080	
Sum kostnader		87 080	
Driftsresultat		-87 080	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 987 739	
Annen finansinntekt		48	
Sum finansinntekter		1 987 787	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		914 478	
Annen finanskostnad		41 633	
Sum finanskostnader		956 111	
Netto finans		1 031 676	
Ordinært resultat før skattekostnad		944 596	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	207 811	
Ordinært resultat etter skattekostnad		736 785	0
Årsresultat		736 785	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	736 785	
Sum overføringer og disponeringer		736 785	



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		194 456 633	
Øvrig langsiktig gjeld	4	282 381 268	
Sum annen langsiktig gjeld		476 837 901	
Sum langsiktig gjeld		476 955 792	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	1 169 445	
Annen kortsiktig gjeld	4	455 949	
Sum kortsiktig gjeld		1 625 394	
Sum gjeld		478 581 186	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 029 162	0



Organisasjonsnr: 927 431 114
NIP NORWAY DRAMMEN HOTELLBYGG
HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	3000.00	10.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NREP Income+ Fund MasterCo S.å.r.l.	3000.00	100.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	3000.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Drammen Stasjon Hotell AS	100.00%		25602910.00	-10162153.00

The entity is part of the consolidated accounts for NREP Income + Fund SCSp., whose address is: Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
NREP Income + Fund SCSp	Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg



To the General Meeting of NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Independent Auditor's Report - NIP Norway Drammen Hotellbygg 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 ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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

Oslo, 24. June 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Skatteetaten

Vår dato
29.03.2022

Din/Deres dato
17.02.2022

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90518192

Org.nr
974761076

Vår referanse
2022/5216152

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 17. februar 2022 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NIP Norway Trondheim Letting Nardo AS	org.nr. 927 233 266
NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS	org.nr. 927 431 114
Drammen Stasjon Hotell AS	org.nr. 916 087 284

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

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

Bakgrunn

Eierkretsen i selskapene er begrenset og består i hovedsak av en utenlandsk gruppe av selskaper og investorer. Selskapene er en del av NREP-systemet. NREP har kontorer i Danmark, Sverige, Finland, England, Polen og Luxembourg i tillegg til i Norge.

Selskapenes formål er å drive handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet samt forvaltning av eiendom. Selskapenes arbeidsspråk er engelsk, og mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

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



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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Income statement 01.06-31.12

	Note	2021
Operating expenses		
Other operating expenses		<u>87 080</u>
Operating result		<u>-87 080</u>
Financial income and expenses		
Interest income from group companies		1 987 739
Other financial income		48
Interest paid to group companies		914 478
Other financial expenses		<u>41 633</u>
Net financial items		<u>1 031 676</u>
Result before tax		<u>944 596</u>
Tax expense	2	<u>207 811</u>
Net profit for the year		<u>736 785</u>
Allocated as follows		
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>736 785</u>



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021
Fixed assets		
<i>Financial assets</i>		
Investments in subsidiaries	3	172 071 898
Intercompany loans	4	305 582 978
Total financial assets		<u>477 654 876</u>
Total fixed assets		<u>477 654 876</u>
Current assets		
<i>Receivables</i>		
Other receivables	4	24 430
Total receivables		<u>24 430</u>
Cash and cash equivalents		<u>1 349 856</u>
Total current assets		<u>1 374 286</u>
Total assets		<u>479 029 162</u>



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021
Equity		
<i>Paid-in capital</i>		
Share capital	5, 6	30 000
Total paid-in capital		30 000
<i>Retained earnings</i>		
Other equity	5	417 976
Total retained earnings		417 976
Total equity		447 976
Liabilities		
<i>Provisions</i>		
Deferred tax liability	2	117 891
Total provisions		117 891
<i>Other long-term liabilities</i>		
Liabilities to financial institutions		194 456 633
Other long-term liabilities	4	282 381 268
Total other long-term liabilities		476 837 901
<i>Current liabilities</i>		
Accounts payable	4	1 169 445
Other short-term liabilities	4	455 949
Total current liabilities		1 625 394
Total liabilities		478 581 186
Total equity and liabilities		479 029 162

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Harald Haakonsen
Member of the board



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Notes to the accounts for 2021

Note - 1 Accounting Principles

The annual report has been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small entities.

The entity was founded 01.06.2021. The financial statements for the period 01.06.2021-31.12.2021 is the first financial statements filed for the entity.

The entity does not have any employees.

Balance sheet classification

Current assets and short-term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long-term liabilities.

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

Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long-term liabilities are recognized at nominal value.

Subsidiaries and investment in associate

Subsidiaries and investments in associates are valued at cost in the company accounts. The investment is valued as cost of the shares in the subsidiary, less any impairment losses. An impairment loss is recognized if the impairment is not considered temporary, in accordance with generally accepted accounting principles. Impairment losses are reversed if the reason for the impairment loss disappears in a later period.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognized in the same year as they are recognized in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceeds withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

Accounts and other receivables

Accounts receivable and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful accounts. Provisions for doubtful accounts are based on an individual assessment of the different receivables. For the remaining receivables, a general provision is estimated based on expected loss.

Foreign currency translation

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

Income tax

The tax expense consists of the tax payable and changes to deferred tax. Deferred tax/tax assets are calculated on all differences between the book value and tax value of assets and liabilities. Deferred tax is calculated as 22 percent of temporary differences and the tax effect of tax losses carried forward. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet when it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Taxes payable and deferred taxes are recognized directly in equity to the extent that they relate to equity transactions.



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Notes to the accounts for 2021

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2021
Change in deferred tax	117 891
Tax effect of group contribution given	89 920
Total income tax expense	<u>207 811</u>
 <i>Tax base estimation</i>	 2021
Result before tax	944 596
Change in temporary differences	-535 867
General income	408 729
Group contribution given	-408 729
Tax base	<u>0</u>
 <i>Temporary differences outlined</i>	 2021
Accounting accruals	535 867
Total temporary differences	<u>535 867</u>
 Deferred income tax liability (22%)	 117 891
 <i>Effective tax rate</i>	 2021
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	207 811
Income tax expense	<u>207 811</u>
 Effective tax rate *)	 22 %

*) Tax expense divided by pre-tax income

Note 3 - Investment in subsidiaries and associate

Company	Location	Share owners	Book value
Drammen Stasjon Hotell AS	Oslo	100 %	31.12 172 071 898

The entity is part of the consolidated accounts for NREP Income + Fund SCSp., whose address is:
Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.



NIP Norway Drammen Hotellbygg Holding AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2021
Long-term loans	305 582 978
Other short-term receivables	24 430
Total intercompany receivables	<u>305 607 408</u>
<i>Payables</i>	2021
Long-term loans	282 292 292
Accounts payable	337 716
Other short-term payables	410 755
Total intercompany payables	<u>283 040 763</u>

Note 5 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Share capital - Foundation	30 000	0	30 000
Net profit/(loss) for the year	0	736 785	736 785
Group contribution given	0	-318 809	-318 809
Equity 31.12.	<u>30 000</u>	<u>417 976</u>	<u>447 976</u>

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	3 000	10	30 000

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
NREP Income+ Fund MasterCo S.á.r.l.	3 000	100 %	100 %