



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 074 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 38 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	103 965	141 160
Sum kostnader		103 965	141 160
Driftsresultat		-103 965	-141 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	733 599	48 644 090
Sum finansinntekter		733 599	48 644 090
Annen rentekostnad	3	12 706	109 497
Other financial costs	3	9 531	21 763
Sum finanskostnader		22 237	131 260
Netto finans		711 362	48 512 830
Ordinært resultat før skattekostnad		607 397	48 371 670
Tax on ordinary result	4	135 073	407 311
Ordinært resultat etter skattekostnad		472 324	47 964 359
Årsresultat		472 324	47 964 359
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	472 324	47 964 359
Sum overføringer og disponeringer		472 324	47 964 359



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	6	20 635 481	20 635 481
Sum finansielle anleggsmidler		20 635 481	20 635 481
Sum anleggsmidler		20 635 481	20 635 481
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables	7	45 511	0
Prepaid expenses			
Sum fordringer		45 511	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	4 182 586	10 268 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 182 586	10 268 519
Sum omløpsmidler		4 228 097	10 268 519
SUM EIENDELER		24 863 578	30 904 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,8	856 507	856 507
Overkurs	5	0	0
Sum innskutt egenkapital		856 507	856 507
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Other equity	5	23 703 364	29 163 055
Sum opptjent egenkapital		23 703 364	29 163 055
Sum egenkapital		24 559 871	30 019 562
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	45 749
Tax liability		135 073	407 311
Accrued expenses		101 479	115 803
Other current liabilities		67 155	315 575
Sum kortsiktig gjeld		303 707	884 438
Sum gjeld		303 707	884 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 863 578	30 904 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591519

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 074 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP INVESTCO 38 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.07.2024

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



Organisasjonsnr: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	103 965	141 160
Sum kostnader		103 965	141 160
Driftsresultat		-103 965	-141 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	733 599	48 644 090
Sum finansinntekter		733 599	48 644 090
Annen rentekostnad	3	12 706	109 497
Other financial costs	3	9 531	21 763
Sum finanskostnader		22 237	131 260
Netto finans		711 362	48 512 830
Ordinært resultat før skattekostnad		607 397	48 371 670
Tax on ordinary result	4	135 073	407 311
Ordinært resultat etter skattekostnad		472 324	47 964 359
Årsresultat		472 324	47 964 359
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	472 324	47 964 359
Sum overføringer og disponeringer		472 324	47 964 359



Organisasjonsnr: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 6 20 635 481 20 635 481

Sum finansielle anleggsmidler 20 635 481 20 635 481

Sum anleggsmidler 20 635 481 20 635 481

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other current receivables 7 45 511 0

Prepaid expenses

Sum fordringer 45 511 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 7 4 182 586 10 268 519

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 182 586 10 268 519

Sum omløpsmidler 4 228 097 10 268 519

SUM EIENDELER 24 863 578 30 904 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5,8 856 507 856 507

Overkurs 5 0 0

Sum innskutt egenkapital 856 507 856 507

Opptjent egenkapital

Other equity 5 23 703 364 29 163 055

Sum opptjent egenkapital 23 703 364 29 163 055

Sum egenkapital 24 559 871 30 019 562

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 0 45 749



Tax liability	135 073	407 311
Accrued expenses	101 479	115 803
Other current liabilities	67 155	315 575
Sum kortsiktig gjeld	303 707	884 438
Sum gjeld	303 707	884 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 863 578	30 904 000



Organisasjonsnr: 916 074 298
NREP INVESTCO 38 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinary shares	2855025.00	0.30	856507.50
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
South Bay Holding AB	553843.00	19.40%	Ordinary shares
EPA Business AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
South Bay Investment AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
Probeco AB	304615.00	10.70%	Ordinary shares
Peter Bülow-Lehnsby	276920.00	9.70%	Ordinary shares
Strømstangen AS	276920.00	9.70%	Ordinary shares
Gale Holding AB	199387.00	7.00%	Ordinary shares
Drupster Oy	138459.00	4.80%	Ordinary shares
Pakilan Peliliike Oy	110765.00	3.90%	Ordinary shares
JLK Holding AB	110736.00	3.90%	Ordinary shares
CHB Holding AB	27692.00	1.00%	Ordinary shares
JAR Investment AB	27692.00	1.00%	Ordinary shares
Tamerlane Oy	27692.00	1.00%	Ordinary shares
Other (share <1 %)	191074.00	6.50%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2855025.00	100.00%	

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 revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	10550.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	10550.00

Note

2



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

Note

4

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	135073.00	407311.00

<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	607397.00	48371671.00

<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6573.00	-45027365.00

<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



	0.00	0.00
<u>Anvendelse av fremførbart underskudd</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	-1492892.00
<u>Mottatt/avgitt konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Andre elementer</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	613970.00	1851414.00
Betalbar skatt i balansen		
<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	135073.00	407311.00
<u>Betalbar skatt på konsernbidrag</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	135073.00	407311.00

Note

4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>

Note

7

Bankinnskudd

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

Note



5

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>
	856507.00	0.00	

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	856507.00	0.00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	856507.00	0.00	

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>
	29163055.00		30019562.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	29163055.00		30019562.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	472324.00		472324.00

<u>Avs.utbytte/forv.utb.(IFRS)</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-5932015.00		-5932015.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	23703364.00		24559871.00



Skatteetaten

Vår dato
08.02.2019

Din/Deres dato
03.12.2018

Saksbehandler
Henning Stokke

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
Jens Petter Hagen

Telefon
800 80 000

Org.nr
974761076

Vår referanse
2019/5229125

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

NREP Gruppen
Kunsgatan 44
111 35 Stockholm
Sverige

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

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

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



Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering selskapene nevnt ovenfor dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og de er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. De fleste kontaktpersoner i selskapene er ikke norske, noe som gjør at regnskapene bør utarbeides på engelsk.

Både arbeidsspråket til selskapene og bransjespråket der selskapene opererer er engelsk, derfor fremgår kravet i regnskapsloven § 3-4 om utarbeidelse av årsregnskap på norsk som lite anvendelig for selskapene. I tillegg til at det er ressurskrevende, fører av og til tvil om oversettelse og uoverensstemmelser mellom engelsk og norsk versjon til unødvendige misforståelser.

Ettersom selskapene sitt arbeidsspråk er engelsk vil alle ansatte forstå regnskapene selv om disse dokumentene i fremtiden blir utarbeidet i sin endelige form på engelsk. Det samme vil være tilfelle for selskapene sine kunder og kreditorer. Ettersom engelsk også er bransjespråk innen sektorene de opererer i, kan vi heller ikke se at andre, mer tilfeldige regnskapsbrukere skulle ha noe behov for at regnskapene utarbeides på norsk. Gruppen mener derfor at alle brukere av regnskapene i sum vil være tjent med at regnskapene kun utarbeides på engelsk.

Skattedirektoratets vurdering

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

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

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



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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Selskapene opererer i tillegg i en internasjonal bransje. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen
seniorrådgiver
Juridisk avdeling, næring
Skattedirektoratet

Henning Stokke

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.





To the General Meeting of NREP Investco 38 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NREP Investco 38 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, 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 2023, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

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

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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, 26 June 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2024-06-27 22:16

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.



NREP INVESTCO 38 AS

Annual report 2023

Annual accounts
- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report



NREP INVESTCO 38 AS

Income statement

	Note	2023	2022
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>103 965</u>	<u>141 160</u>
Operating result		<u>-103 965</u>	<u>-141 160</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	733 599	48 644 090
Financial expenses	3	<u>22 237</u>	<u>131 260</u>
Net financial items		<u>711 362</u>	<u>48 512 830</u>
Ordinary result before tax		<u>607 397</u>	<u>48 371 670</u>
Tax on ordinary result	4	135 073	407 311
Net profit or loss for the year		<u>472 324</u>	<u>47 964 359</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	5	<u>472 324</u>	<u>47 964 359</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	6	<u>20 635 481</u>	<u>20 635 481</u>
Total financial assets		<u>20 635 481</u>	<u>20 635 481</u>
Total fixed assets		<u>20 635 481</u>	<u>20 635 481</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	7	4 182 586	10 268 519
Other current receivables		<u>45 511</u>	<u>0</u>
Total current assets		<u>4 228 097</u>	<u>10 268 519</u>
Total assets		<u>24 863 578</u>	<u>30 904 000</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,8	856 507	856 507
Share premium reserve	5	0	0
Total paid-in capital		<u>856 507</u>	<u>856 507</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	23 703 364	29 163 055
Total retained earnings		<u>23 703 364</u>	<u>29 163 055</u>
Total equity		<u>24 559 871</u>	<u>30 019 562</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		101 479	115 803
Accounts payable		0	45 749
Tax liability		135 073	407 311
Other current liabilities		67 155	315 575
Total current liabilities		<u>303 707</u>	<u>884 478</u>
Total liabilities		<u>303 707</u>	<u>884 478</u>
Total equity and liabilities		<u>24 863 578</u>	<u>30 904 000</u>

31 December 2023
Oslo, 26 June 2024

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board/
General Manager

Janne Hakkarainen
Member of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2023

Note - 1 Accounting Principles

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

Subsidiaries and investment in associate

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

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

Balance sheet classification

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

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

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

Trade and other receivables

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

Foreign currency

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

Income tax

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

Short term investments

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



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2023

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

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

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

<i>Auditor fee has been divided as follows</i>	2023	2022
Audit fee	18 125	10 550
Other services	0	0

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2023	2022
<i>Financial Income</i>		
Other financial income	733 599	48 644 090
Total	<u>733 599</u>	<u>48 644 090</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	12 706	109 497
Other financial expense	9 531	21 763
Total	<u>22 237</u>	<u>131 260</u>



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2023

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2023	2022
Tax payable	135 073	407 311
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>135 073</u>	<u>407 311</u>
<i>Tax base estimation</i>	2023	2022
Ordinary result before tax	607 397	48 371 671
Permanent differences	6 573	-45 027 365
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>613 970</u>	<u>3 344 306</u>
Use of carry forward loss	0	-1 492 892
(Utilized) loss carried forward	0	-
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	<u>613 970</u>	<u>1 851 414</u>
Tax payable	<u>135 073</u>	<u>407 311</u>
<i>Temporary differences outlined</i>		
Tax losses carried forward	0	0
Differences excluded from deferred tax	0	0
Basis for deferred tax	<u>0</u>	<u>0</u>
Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0	0
<i>Effective tax rate</i>	2023	2022
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	133 627	10 641 767
Permanent differences (22%)	1 446	-9 906 020
Change in deferred tax asset not recognized	0	735 747
This year's effect of change in tax rate	0	-328 436
Income tax expense	<u>135 073</u>	<u>407 311</u>

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



NREP INVESTCO 38 AS

Notes to the accounts for 2023

Note 5 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	856 507	0	29 163 055	30 019 562
Dividends	0	0	-5 932 015	-5 932 015
Profit for the year	0	0	472 324	472 324
Owners' equity 31.12.	856 507	0	23 703 364	24 559 871

Note 6 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund II LP	0.86 %	20 635 481

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 5 155 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 5 084 189. Remaining commitment is EUR 70 811 equivalent to NOK 795 951 as of the balance sheet date.

Note 7 - Bank deposit

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

Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	2 855 025	0.30	856 507

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
South Bay Holding AB	553 843	19.4	19.4
EPA Business AB	304 615	10.7	10.7
South Bay Investment AB	304 615	10.7	10.7
Probeco AB	304 615	10.7	10.7
Peter Bülow-Lehnsby	276 920	9.7	9.7
Strømstangen AS	276 920	9.7	9.7
Gale Holding AB	199 387	7.0	7.0
Drupster Oy	138 459	4.8	4.8
Pakilan Peliliike Oy	110 765	3.9	3.9
JLK Holding AB	110 736	3.9	3.9
CHB Holding AB	27 692	1.0	1.0
JAR Investment AB	27 692	1.0	1.0
Tamerlane Oy	27 692	1.0	1.0
Other (share <1 %)	191 074	6.5	6.5
Total	2 855 025	100.0	100.0



(Office translation)

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

MINUTES FROM BOARD MEETING

I

OF

NREP Investco 38 AS
(ORG. NR. 916 074 298)

NREP Investco 38 AS
(REG. NO. 916 074 298)

Den 26. juni 2024 ble det avholdt styremøte i NREP Investco 38 AS org. nr. 916 074 298 ("**Selskapet**").

On 26 June 2024, a board meeting of NREP Investco 38 AS, reg. no. 916 074 298 (the "**Company**") was held.

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

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

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

The following participated by written resolution:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen
- Styremedlem – Janne Hakkarainen

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

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

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

Følgende saker ble behandlet:

The following matter was considered:

1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

1 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2023, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2023. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2023.

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2023. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2023.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2023.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2023.

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

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

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2023 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2023."

"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2023 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2023."



2 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

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

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023."

2 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

"No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2023."

3 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."

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

4 INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

4 NOTICE OF ORDINARY GENERAL MEETING

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

Samtlige beslutninger var enstemmige.

All resolutions were unanimous.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble deretter hevet.

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

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem / Board Member

Janne Hakkarainen
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

PROTOKOLL FRA

MINUTES OF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ORDINARY GENERAL MEETING

I

OF

NREP Investco 38 AS
(ORG. NR. 916 074 298)

NREP Investco 38 AS
REG NO 916 074 298

Den 26. juni 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP Investco 38 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 26 June 2024, an ordinary general meeting was held by NREP Investco 38 AS (the "**Company**") in writing by circulation, of the Companies Act section 5-7.

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

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

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

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

Til behandling forelå følgende saker:

The following matters were resolved:

1 VALG AV MØTELEDER

Jens Petter Hagen ble valgt til møteleder.

1 ELECTION OF A PERSON TO CHAIR THE MEETING

Jens Petter Hagen was elected to chair the general meeting.

2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

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

2 APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA

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

3 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2023, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND



I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2023 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2023."

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

"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2023 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2023."

4 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."

4 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

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

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

5 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023."

5 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

"No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2023."

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

26. juni 2024 / 26 June 2024

Jens Petter Hagen

Styreleder / Chairman of the board

Vedlegg:

1. Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

Appendices:

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



Vedlegg 1 - Fortegnelse over aksjeeiere som har deltatt i behandlingen

Appendix 1 - List of shareholders participating in the considerations of the matters on the agenda

42n Invest Oy
AGE Holding AB
Bizzi Holding AB
Cervus Capital Management Oy
CHB Holding AB
Chrelisa Oy
Drupster Oy
EPA Business AB
Gale Holding AB
Gustaf Lilliehook
Invetera Oy
JAR Investment AB
Jengo Invest AS
JLK Holding AB
JWL Invest Oy
Marianne Hoffman
Pakilan Peliliike Oy
Peter Bülow-Lehnsby og Christin Bülow-Lehnsby
Probeco AB
South Bay Holding AB
South Bay Investment AB
Statham Investments AB
StoneArch AB
Strømstangen AS
Tamerlane Oy
URPAR Invest AB