



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 977 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARDERMOEN LOGISTIKKBYGG AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	122 523 069	114 342 293
Annen driftsinntekt			2 046 973
Sum inntekter		122 523 069	116 389 266
Kostnader			
Avskrivning	5	51 363 168	49 323 513
Annen driftskostnad	3	15 978 559	14 596 383
Sum kostnader		67 341 727	63 919 896
Driftsresultat		55 181 342	52 469 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		308 400	398
Sum finansinntekter		308 400	398
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 941 891	9 292 467
Annen finanskostnad		43 245 052	44 242 746
Sum finanskostnader		53 186 943	53 535 213
Netto finans		-52 878 543	-53 534 815
Ordinært resultat før skattekostnad		2 302 799	-1 065 445
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 563 181	-234 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 260 382	-831 047
Årsresultat		-4 260 382	-831 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-4 260 382	-831 047
Sum overføringer og disponeringer		-4 260 382	-831 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 515 223 947	1 561 087 221
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	642 530	1 193 270
Sum varige driftsmidler		1 515 866 477	1 562 280 491
Sum anleggsmidler		1 515 866 477	1 562 280 491
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	15 320	686 597
Andre fordringer		4 397 999	3 567 527
Sum fordringer		4 413 319	4 254 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	39 058 481	108 949 487
Sum omløpsmidler		43 471 799	113 203 612
SUM EIENDELER		1 559 338 277	1 675 484 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	8	95 500 000	95 500 000
Sum innskutt egenkapital		96 530 000	96 530 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	8	-90 885 243	-86 624 861
Sum opptjent egenkapital		-90 885 243	-86 624 861
Sum egenkapital		5 644 757	9 905 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	122 010 585	121 513 916
Sum avsetninger for forpliktelser		122 010 585	121 513 916
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	1 199 639 228	1 199 551 963
Øvrig langsiktig gjeld	6	180 023 815	278 972 724
Sum annen langsiktig gjeld		1 379 663 043	1 478 524 687
Sum langsiktig gjeld		1 501 673 628	1 600 038 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 744 980	26 086 972
Betalbar skatt	4	6 066 512	
Annen kortsiktig gjeld	6	39 208 399	39 453 388
Sum kortsiktig gjeld		52 019 892	65 540 361
Sum gjeld		1 553 693 519	1 665 578 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 559 338 277	1 675 484 103



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 698181

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 977 552
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARDERMOEN LOGISTIKKBYGG AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 912 977 552
GARDERMOEN LOGISTIKKBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	122 523 069	114 342 293
Annen driftsinntekt			2 046 973
Sum inntekter		122 523 069	116 389 266
Kostnader			
Avskrivning	5	51 363 168	49 323 513
Annen driftskostnad	3	15 978 559	14 596 383
Sum kostnader		67 341 727	63 919 896
Driftsresultat		55 181 342	52 469 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		308 400	398
Sum finansinntekter		308 400	398
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 941 891	9 292 467
Annen finanskostnad		43 245 052	44 242 746
Sum finanskostnader		53 186 943	53 535 213
Netto finans		-52 878 543	-53 534 815
Ordinært resultat før skattekostnad		2 302 799	-1 065 445
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 563 181	-234 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 260 382	-831 047
Årsresultat		-4 260 382	-831 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-4 260 382	-831 047
Sum overføringer og disponeringer		-4 260 382	-831 047



Organisasjonsnr: 912 977 552
GARDERMOEN LOGISTIKKBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 515 223 947	1 561 087 221
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	642 530	1 193 270
Sum varige driftsmidler		1 515 866 477	1 562 280 491

Sum anleggsmidler		1 515 866 477	1 562 280 491
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	15 320	686 597
Andre fordringer		4 397 999	3 567 527
Sum fordringer		4 413 319	4 254 125

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	39 058 481	108 949 487
---	---	------------	-------------

Sum omløpsmidler		43 471 799	113 203 612
-------------------------	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 559 338 277	1 675 484 103
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	8	95 500 000	95 500 000
Sum innskutt egenkapital		96 530 000	96 530 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-90 885 243	-86 624 861
Sum opptjent egenkapital		-90 885 243	-86 624 861

Sum egenkapital		5 644 757	9 905 139
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	122 010 585	121 513 916
--------------	---	-------------	-------------



Sum avsetninger for forpliktelser		122 010 585	121 513 916
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	1 199 639 228	1 199 551 963
Øvrig langsiktig gjeld	6	180 023 815	278 972 724
Sum annen langsiktig gjeld		1 379 663 043	1 478 524 687
Sum langsiktig gjeld		1 501 673 628	1 600 038 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 744 980	26 086 972
Betalbar skatt	4	6 066 512	
Annen kortsiktig gjeld	6	39 208 399	39 453 388
Sum kortsiktig gjeld		52 019 892	65 540 361
Sum gjeld		1 553 693 519	1 665 578 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 559 338 277	1 675 484 103



Organisasjonsnr: 912 977 552
GARDERMOEN LOGISTIKKBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	30000.00	34.33	1030000.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

All shares are owned by NIP Norway Gardermoen Logistikkbygg Holding AS. The company has one class of shares and all shares have equal voting rights. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Income + Fund SCSp, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Income + Fund SCSp, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note
3

Lønn og ytelser

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act of 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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

The entity has not paid any other remuneration to the board of directors during the year. There are no loans/securities issued to the board of directors.

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	90840.00	46700.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	90840.00	46700.00

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

<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>



Skatteetaten

Vår dato
18.05.2021

Din/Deres dato
07.04.2021

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90518192

Org.nr
974761076

Vår referanse
2021/5629940

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

U.off.

ERNST & YOUNG AS
Postboks 1156 Sentrum
0107 OSLO

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 7. april 2021 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NSF IV Norway Holding 6 AS	org.nr. 925 572 349
Marstrandgata 8 & 10 AS	org.nr. 925 572 373
NSF IV Norway Holding 8 AS	org.nr. 925 572 381
NSF IV Norway Holding 9 AS	org.nr. 825 572 422
NSF IV Norway Holding 10 AS	org.nr. 925 572 446
NIP Norway Advisory AS	org.nr. 925 947 105
Vestby Lagerbygg AS	org.nr. 994 793 160
NIP Norway Gardermoen logistikkbygg holding AS	org.nr. 926 178 946
Gardermoen Logistikkbygg AS	org.nr. 912 977 552

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

Selskapene er en del av NREP-systemet og har norske og utenlandske profesjonelle eiere. 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. All rapportering til eierne skjer på engelsk.

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 norske og utenlandske profesjonelle eiere. 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.



To the General Meeting of Gardermoen Logistikkbygg AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Gardermoen Logistikkbygg AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

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.

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,

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



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, 30 June 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Gardermoen Logistikkbygg

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-07-16 23:27

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.



Gardermoen Logistikkbygg AS

Annual report 2022

Board of directors' report

Annual accounts

- Income statement**
- Balance sheet**
- Cash flow statement**
- Notes**

Auditors' report



Annual Report 2022 Gardermoen Logistikkbygg AS

Nature of the Company

Gardermoen logistikkbygg AS owns the property Vilbergveien 130 located at Bergmoen near Gardermoen. The property is the main warehouse in Eastern Norway for Coop Norway SA. In addition to the warehouse there is also office space. Coop Norway is the only tenant.

The company have business premises in Oslo. Both the board members and CEO are covered by a joint liability insurance agreement that applies to all companies in NREP.

Profit and Loss

Ordinary pre-tax profit for 2022 shows a profit of NOK 2 302 799, compared with a deficit of NOK 1 065 445 in 2021. The change is mainly due to higher depreciation and increased borrowing cost. The annual result shows a deficit of NOK 4 260 382 against a deficit of NOK 831 047 in 2021.

In 2019, the company started a project to expand the property in Vilbergveien 130 with just over 31,000 sqm for the existing tenant. Parts of the project was completed and handed over from the contractor at the end of 2020, while the final parts was completed and handled over on 28th January 2021.

The Board of Directors believes that the annual accounts presented, provide a correct pictures of the results of the company's activities and position.

Cash flow

Cash flow from operating activities is NOK 33 919 791 while operating profit is NOK 55 181 342. The difference is mainly related to changes in time delimitation entries. In 2022, the company has NOK 4 949 154 related to the expansion project. In total, the company's liquidity holdings have been decreased by NOK 69 891 006.

Financing

Total interest-bearing debt for the company per 31.12.2022 is NOK 1 379 663 043, which consist of a bond loan of NOK 1 199 551 916 and an internal loan against the parent company of NOK 180 023 815. The bond loan is due in 2027 and interest is due annually at a fixed interest rate of 3,75%.

The company operates in a capital -intensive industry with high financial costs and it will always be a risk associated with the tenants' ability to meet obligations. Tenant Coop Norway SA is solid and credit risk is considered to be low.

Continued operation

In accordance with Section 3-3 of the Accounting Act, the Board of Director confirms that the conditions for continued operations are present.

**Work environment**

Gardermoen Logistikkbygg AS has no employees of its own. Thus, there are no factors related to the working environment, gender equality or discrimination.

External environment

The construction activities performed by the Group, have some effect on the external environment. With engaged parties, great emphasis is therefore done to reduce any negative environmental effect in construction project and operations.

Oslo, 29th June 2023

The Board of Directors of Gardermoen Logistikkbygg AS

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Jørgen Bråten Nordby (Jul 31, 2023 10:05 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Board member



Gardermoen Logistikkbygg AS

Income statement

	Note	2022	2021
Revenue			
Rental income	2	122 523 069	114 342 293
Other operating income		0	2 046 973
Total revenue		<u>122 523 069</u>	<u>116 389 266</u>
Operating expenses			
Depreciation	5	51 363 168	49 323 513
Other operating expenses	3	15 978 559	14 596 383
Total operating expenses		<u>67 341 727</u>	<u>63 919 896</u>
Operating result		<u>55 181 342</u>	<u>52 469 370</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		308 400	398
Interest paid to group companies		9 941 891	9 292 467
Other financial expenses		43 245 052	44 242 746
Net financial items		<u>-52 878 543</u>	<u>-53 534 815</u>
Result before tax		<u>2 302 799</u>	<u>-1 065 445</u>
Tax expense	4	6 563 181	-234 398
Net profit/(-loss) for the year		<u>-4 260 382</u>	<u>-831 047</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	8	<u>-4 260 382</u>	<u>-831 047</u>



Gardermoen Logistikkbygg AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
<i>Tangible assets</i>			
Land, buildings and other real property	5	1 515 223 947	1 561 087 221
Fixtures and fittings, tools, office machinery etc.	5	642 530	1 193 270
Total tangible assets		<u>1 515 866 477</u>	<u>1 562 280 491</u>
Total fixed assets		<u>1 515 866 477</u>	<u>1 562 280 491</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivable	6	15 320	686 597
Other receivables		<u>4 397 999</u>	<u>3 567 527</u>
Total receivables		<u>4 413 319</u>	<u>4 254 125</u>
Cash and cash equivalents	7	<u>39 058 481</u>	<u>108 949 487</u>
Total current assets		<u>43 471 799</u>	<u>113 203 612</u>
Total assets		<u>1 559 338 277</u>	<u>1 675 484 103</u>



Gardermoen Logistikkbygg AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	8, 9	1 030 000	1 030 000
Share premium	8	95 500 000	95 500 000
Total paid-in capital		96 530 000	96 530 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	8	-90 885 243	-86 624 861
Total retained earnings		-90 885 243	-86 624 861
Total equity		5 644 757	9 905 139
Liabilities			
<i>Provisions</i>			
Deferred tax liability	4	122 010 585	121 513 916
Total provisions		122 010 585	121 513 916
<i>Other long-term liabilities</i>			
Bonds	10	1 199 639 228	1 199 551 963
Other long-term liabilities	6	180 023 815	278 972 724
Total other long-term liabilities		1 379 663 043	1 478 524 687
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		6 744 980	26 086 972
Tax payable	4	6 066 512	0
Other short-term liabilities	6	39 208 399	39 453 388
Total current liabilities		52 019 892	65 540 361
Total liabilities		1 553 693 519	1 665 578 964
Total equity and liabilities		1 559 338 277	1 675 484 103

31 December 2022
Oslo, 29 June 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board

Jørgen Bråten Nordby
Jørgen Bråten Nordby (Jul 3, 2023 10:24 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Member of the Board



Gardermoen Logistikkbygg AS

Cash flow statement

	Note	2022	2021
Cash flow from operating activities			
Result before tax		2 302 799	-1 065 445
Taxes paid	4	0	-982 044
Depreciation	5	51 363 168	49 323 513
Changes in accounts receivable and accounts payable		-18 670 715	10 437 643
Changes in other current balance sheet items		-1 075 461	-26 155 820
Net cash flow from operating activities		<u>33 919 791</u>	<u>31 557 847</u>
Cash flow from investing activities			
Purchase of fixed assets	5	<u>-4 949 154</u>	<u>-13 915 883</u>
Net cash flow from investing activities		<u>-4 949 154</u>	<u>-13 915 883</u>
Cash flow from financing activities			
Proceeds from issuance of long-term debt	6, 10	0	13 647 685
Repayment of long-term debt	6	-98 861 643	0
Dividends paid		0	-10 800 000
Net cash flow from financing activities		<u>-98 861 643</u>	<u>2 847 685</u>
Net change in cash and cash equivalents		-69 891 006	20 489 649
Cash and cash equivalents as of 01.01.		<u>108 949 487</u>	<u>88 459 838</u>
Cash and cash equivalents as of 31.12.		<u>39 058 481</u>	<u>108 949 487</u>



Gardermoen Logistikkbygg AS

Notes to the accounts for 2022

Note - 1 Accounting Principles

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

Rental income

Rental income are recognized as income on a straight-line basis over the rental period.

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.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is capitalized and depreciated linearly over the estimated useful life. Significant fixed assets which consist of substantial components with dissimilar economic life have been unbundled; depreciation of each component is based on the economic life of the component. Costs for maintenance are expensed as incurred, whereas costs for improving and upgrading property plant and equipment are added to the acquisition cost and depreciated with the related asset. If carrying value of a non-current asset exceeds the estimated recoverable amount, the asset is written down to the recoverable amount. The recoverable amount is the greater of the net realizable value and value in use. In assessing value in use, the discounted estimated future cash flows from the asset are discounted are used.

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

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.

Cash flow statement

The cash flow statement is presented using the indirect method. Cash and cash equivalents include cash, bank deposits and other short-term, highly liquid investments with maturities of three months or less.



Gardermoen Logistikkbygg AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Sales revenue

	2022	2021
<i>By business area</i>		
Rental income	122 523 069	114 342 293
<i>Geographical distribution</i>		
Norway	122 523 069	114 342 293

Note 3 - Payroll expenses, number of employees, loans to employees and auditor's fee

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

Management remuneration

The entity has not paid any other remuneration to the board of directors during the year. There are no loans/securities issued to the board of directors.

<i>Auditor fee has been divided as follows</i>	2022	2021
Statutory audit fee	90 840	46 700

VAT is not included in the auditor fees.



Gardermoen Logistikkbygg AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2022	2021
Tax payable	6 066 512	0
Change in deferred tax	496 669	-234 398
Total income tax expense	<u>6 563 181</u>	<u>-234 398</u>
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Result before tax	2 302 799	-1 065 445
Permanent differences	-2 077	0
Change in temporary differences	2 415 892	-3 608 031
General income	<u>4 716 614</u>	<u>-4 673 476</u>
Limitation of deduction for interest	27 531 916	0
(Utilization of) loss carried forward	<u>-4 673 478</u>	<u>4 673 476</u>
Tax base	<u>27 575 052</u>	<u>0</u>
Tax payable (22%)	6 066 512	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2022	2021
Fixed assets	554 551 991	556 934 738
Gain and loss account	91 570	114 463
Accounting accruals	-50 000	-39 750
Total temporary differences	<u>554 593 561</u>	<u>557 009 451</u>
Accumulated loss carried forward	0	-4 673 476
Carry forward interest limitation	<u>-27 531 916</u>	<u>0</u>
Net temporary differences	<u>527 061 645</u>	<u>552 335 975</u>
Deferred tax liability (22%)	115 953 562	121 513 914
Deferred tax asset not recognized	<u>6 057 023</u>	<u>0</u>
Deferred tax liability in balance sheet	<u>122 010 585</u>	<u>121 513 914</u>
<i>Effective tax rate</i>	2022	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	506 616	
Permanent differences (22%)	-457	
Change in deferred tax not recognized	<u>6 057 022</u>	
Income tax expense	<u>6 563 181</u>	
Effective tax rate *)	285 %	

*) Tax expense divided by pre-tax income



Gardermoen Logistikkbygg AS

Notes to the accounts for 2022

Note 5 - Tangible assets

	Land	Own buildings	Assets under construction	Technical Installation	Furniture and fixtures, tools etc	Total
Acquisition cost 01.01.	198 347 522	1 243 410 485	0	421 351 387	5 507 400	1 868 616 794
Purchased tangibles	0	0	35 204	4 913 950	0	4 949 154
Acquisition cost 31.12.	198 347 522	1 243 410 485	35 204	426 265 337	5 507 400	1 873 565 948
Acc.depreciation 31.12.	0	-219 316 246	0	-133 518 355	-4 864 870	-357 699 471
Net carrying amount at 31.12.	198 347 522	1 024 094 239	35 204	292 746 982	642 530	1 515 866 477
Depreciation for the year	0	32 000 783	0	18 811 645	550 740	51 363 168
Useful economic life		15-40 years		10-20 years	10 years	
Depreciation plan		Linear		Linear	Linear	

Note 6 - Intercompany balance with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022	2021
Accounts receivable	15 320	192
<i>Payables</i>	2022	2021
Long-term loans	180 023 815	278 972 724
Other short-term payables	321 443	321 443
Total intercompany payables	180 345 258	279 294 167

Note 7 - Bank deposit

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

Note 8 - Equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Equity 01.01.	1 030 000	95 500 000	-86 624 861	9 905 139
Net profit for the year	0	0	-4 260 382	-4 260 382
Equity 31.12.	1 030 000	95 500 000	-90 885 243	5 644 757



Gardermoen Logistikkbygg AS

Notes to the accounts for 2022

Note 9 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	30 000	34,33	1 030 000

All shares are owned by NIP Norway Gardermoen Logistikkbygg Holding AS.

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

The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Income + Fund SCSp, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Income + Fund SCSp, 26, Rue Philipe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 10 - Bonds

The company has a bond loan of NOK 1 199 million. The bond trustee is Nordic Trustee ASA. The interest rate is 3.75% p.a. and interest rates fall due in arrears on 17 February each year. Accrued unpaid interest on the bond loan as of 31 December 2022 is NOK 38 726 667. The bond loan matures on 17 February 2027.