



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 544 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ONELOG NORWAY TORVSTIKKEREN 10 AS
Forretningsadresse: Munkedamsveien 59B
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 579 305	7 416 884
Sum inntekter		7 579 305	7 416 884
Kostnader			
Avskrivning	3	3 592 181	3 592 661
Annen driftskostnad	2	1 207 323	980 264
Sum kostnader		4 799 504	4 572 925
Driftsresultat		2 779 801	2 843 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		17 336	1 614
Sum finansinntekter		17 336	1 614
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 550 949	
Annen finanskostnad	4	6 017 107	3 129 588
Sum finanskostnader		11 568 056	3 129 588
Netto finans		-6 527 607	-3 127 622
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 747 806	-283 663
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-823 986	271 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 923 820	-555 543
Årsresultat		-2 923 820	-555 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 923 820	-555 543
Sum overføringer og disponeringer	5	-2 923 820	-555 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 175 253	681 460
Sum immaterielle eiendeler		1 175 253	681 460
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	61 826 056	64 057 378
Sum varige driftsmidler		61 826 056	64 057 378
Sum anleggsmidler		63 001 309	64 738 838
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	19 352 648	60 963
Sum fordringer		19 352 648	60 963
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 505 521	3 431 943
Sum omløpsmidler		24 858 169	3 492 906
SUM EIENDELER		87 859 478	68 231 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	4 000 000	4 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	21 655	21 655
Sum innskutt egenkapital		4 021 655	4 021 655
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	5	-5 688 702	-2 764 882
Sum opptjent egenkapital		-5 688 702	-2 764 882
Sum egenkapital	5	-1 667 047	1 256 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			51 840 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	89 314 611	14 356 275
Sum annen langsiktig gjeld		89 314 611	66 196 275
Sum langsiktig gjeld		89 314 611	66 196 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 223	
Betalbar skatt	7		330 193
Annen kortsiktig gjeld		194 691	448 503
Sum kortsiktig gjeld		211 914	778 696
Sum gjeld		89 526 525	66 974 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 859 478	68 231 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464843

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 544 530
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 990 544 530
NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 579 305	7 416 884
Sum inntekter		7 579 305	7 416 884
Kostnader			
Avskrivning	3	3 592 181	3 592 661
Annen driftskostnad	2	1 207 323	980 264
Sum kostnader		4 799 504	4 572 925
Driftsresultat		2 779 801	2 843 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		17 336	1 614
Sum finansinntekter		17 336	1 614
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 550 949	
Annen finanskostnad	4	6 017 107	3 129 588
Sum finanskostnader		11 568 056	3 129 588
Netto finans		-6 527 607	-3 127 622
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-823 986	271 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 923 820	-555 543
Årsresultat		-2 923 820	-555 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 923 820	-555 543
Sum overføringer og disponeringer	5	-2 923 820	-555 543



Organisasjonsnr: 990 544 530
NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 175 253	681 460
Sum immaterielle eiendeler		1 175 253	681 460
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	61 826 056	64 057 378
Sum varige driftsmidler		61 826 056	64 057 378
Sum anleggsmidler		63 001 309	64 738 838
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	19 352 648	60 963
Sum fordringer		19 352 648	60 963
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 505 521	3 431 943
Sum omløpsmidler		24 858 169	3 492 906
SUM EIENDELER		87 859 478	68 231 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	4 000 000	4 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	21 655	21 655
Sum innskutt egenkapital		4 021 655	4 021 655
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-5 688 702	-2 764 882
Sum opptjent egenkapital		-5 688 702	-2 764 882
Sum egenkapital	5	-1 667 047	1 256 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			51 840 000



Øvrig langsiktig gjeld	4	89 314 611	14 356 275
Sum annen langsiktig gjeld		89 314 611	66 196 275
Sum langsiktig gjeld		89 314 611	66 196 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 223	
Betalbar skatt	7		330 193
Annen kortsiktig gjeld		194 691	448 503
Sum kortsiktig gjeld		211 914	778 696
Sum gjeld		89 526 525	66 974 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 859 478	68 231 744



Organisasjonsnr: 990 544 530
NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	4000.00	1000.00	4000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding A	4000.00	100.00%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	4000.00	100.00%	

The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note

2

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note



Ytelser til andre ledende personer

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40059.00	78367.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40059.00	78367.00

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

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.



To the General Meeting of NSF II Norway Torvstikkeren 10 AS

Independent Auditor's Report

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of NSF II Norway Torvstikkeren 10 AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

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

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

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



Independent Auditor's Report - NSF II Norway Torvstikkeren 10 AS



Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on Registration and Documentation

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

Oslo, 19 May 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-19 13:26

This document package contains:

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



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



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Annual report 2020

Annual accounts

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

Auditors' report



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Income statement 01.01-31.12

	Note	2020	2019
Revenue			
Revenue		<u>7 579 305</u>	<u>7 416 884</u>
Operating expenses			
Depreciation	3	3 592 181	3 592 661
Other operating expenses	2	<u>1 207 323</u>	<u>980 264</u>
Total operating expenses		<u>4 799 504</u>	<u>4 572 925</u>
Operating result		<u>2 779 801</u>	<u>2 843 959</u>
Financial income and expenses			
Interest income		841	1 614
Other financial income		16 495	0
Interest expenses	4	6 017 107	3 129 588
Other financial expenses		<u>527 836</u>	<u>-352</u>
Net financial items		<u>-6 527 607</u>	<u>-3 127 622</u>
Ordinary result before tax		<u>-3 747 806</u>	<u>-283 663</u>
Tax on ordinary result	7	<u>-823 986</u>	<u>271 880</u>
Net profit or loss for the year		<u>-2 923 820</u>	<u>-555 543</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-2 923 820</u>	<u>-555 543</u>



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Fixed assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax asset	7	<u>1 175 253</u>	<u>681 460</u>
Total intangible assets		<u>1 175 253</u>	<u>681 460</u>
<i>Tangible assets</i>			
Land, buildings and other real property	3	<u>61 826 056</u>	<u>64 057 378</u>
Total tangible assets		<u>61 826 056</u>	<u>64 057 378</u>
Total fixed assets		<u>63 001 309</u>	<u>64 738 838</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	<u>19 352 648</u>	<u>60 963</u>
Total current receivables		<u>19 352 648</u>	<u>60 963</u>
Cash and cash equivalents	8	<u>5 505 521</u>	<u>3 431 943</u>
Total current assets		<u>24 858 169</u>	<u>3 492 906</u>
Total assets		<u>87 859 478</u>	<u>68 231 744</u>




NSF II Torvstikkeren 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	4 000 000	4 000 000
Other paid-in capital	5	21 655	21 655
Total paid-in capital		<u>4 021 655</u>	<u>4 021 655</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	-5 688 702	-2 764 882
Total retained earnings		<u>-5 688 702</u>	<u>-2 764 882</u>
Total equity	5	<u>-1 667 047</u>	<u>1 256 773</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		0	51 840 000
Other long-term liabilities	4	89 314 611	14 356 275
Total other long term liabilities		<u>89 314 611</u>	<u>66 196 275</u>
<i>Current liabilities</i>			
Trade creditors		17 223	0
Tax payable	7	0	330 193
Other short-term liabilities		194 691	448 503
Total current liabilities		<u>211 914</u>	<u>778 696</u>
Total liabilities		<u>89 526 525</u>	<u>66 974 971</u>
Total equity and liabilities		<u>87 859 478</u>	<u>68 231 744</u>

Oslo, 19 May 2021


Jørgen Bråten Nordby (May 21, 2021 00:07 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Member of the board



Jens Petter Hagen
Chairman of the board



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Notes to the accounts for 2020

Note - 1 Accounting Principles

The annual accounts have been prepared in accordance with the provisions of the Norwegian accounting Act and generally accepted accounting principles in Norway for small companies.

Balance sheet classification

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

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

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

Trade and other receivables

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

Foreign currency translation

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

Income tax

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

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

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is capitalized and depreciated over the estimated useful economic life. Direct maintenance costs are expensed as incurred, whereas improvements and upgrading are assigned to the acquisition cost and depreciated along with the 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 selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value.



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Notes to the accounts for 2020

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

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

Management remuneration

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

Auditor fee has been divided as follows

	2020
Audit fee	40 059
Total	<u>40 059</u>

Note 3 - Fixed Assets

	Own buildings	Land	Property under construction - own buildings	Total
Acquisition cost 01.01.	59 561 903	8 985 700	0	68 547 603
Purchased tangibles	0	0	1 360 859	1 360 859
Acquisition cost 31.12.	59 561 903	8 985 700	1 360 859	69 908 462
Acc. depreciation 31.12.	-8 082 406	0	0	-8 082 406
Net carrying amount 31.12.	51 479 497	8 985 700	1 360 859	61 826 056
Depreciation for the year	3 592 181	0	0	3 592 181
Useful economic life	10/25 years			

Buildings and related technical installations are depreciated using the straight line method. Depreciation for Assets under Construction will start when asset is placed in service.

Note 4 - Intercompany balances and transactions

	2020	2019
Liabilities		
Long term liabilities to group companies	89 314 611	14 356 275
Receivables		
Short-term receivables from group companies	19 004 638	0
Interest		
Interest expense to group companies	5 550 949	1 285 014



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Notes to the accounts for 2020

Note 5 - Owners equity

The company's equity shows the following development:

	Share capital	Paid-in capital	Other equity	Total
Owners equity 01.01.	4 000 000	21 655	-2 764 882	1 256 773
Profit for the year	0	0	-2 923 820	-2 923 820
Owners equity 31.12.	4 000 000	21 655	-5 688 702	-1 667 047

The total equity is negative as of 31 December 2020. Group Company NREP NSF II Holding 2 Sarl has agreed to support support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	4 000	1 000	4 000 000

All shares are owned by NSF II Norway Torvstikkeren 10 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 Nordic Strategies Fund II LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund II LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Notes to the accounts for 2020

Note 7 - Income taxes

<i>Income tax expenses consists of:</i>	2020	2019
Tax payable	-330 193	330 193
Change in deferred tax	-493 793	-58 313
Total income tax expense	<u>-823 986</u>	<u>271 880</u>

<i>Tax base estimation</i>	2020	2019
Ordinary result before tax	-3 747 805	-283 663
Permanent differences	2 413	0
Change in temporary differences	<u>506 559</u>	<u>265 061</u>
Taxable income before loss carried forward and interest limitation	-3 238 833	-18 602
Limitation of deduction for interest	0	1 519 481
(-Utilized) loss carried forward	<u>1 737 956</u>	<u>0</u>
Tax base	<u>-1 500 877</u>	<u>1 500 879</u>
Tax payables/(-receivables) in the balance sheet*	-330 193	330 193

<i>Temporary differences outlined</i>	2020	2019
Fixed assets	1 921 076	2 427 634
Loss carried forward	-7 263 136	-5 525 181
Interest limitation carried forward	<u>-1 519 481</u>	<u>-1 519 481</u>
Total temporary differences	-6 861 541	-4 617 028
Not included in the calculation of deferred tax asset	<u>-1 519 481</u>	<u>-1 519 481</u>
Basis for deferred tax asset	-5 342 060	-3 097 547
Deferred tax asset (22%)	-1 175 253	-681 460

<i>Effective tax rate</i>	2020
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-824 517
Permanent difference (22%)	<u>531</u>
Income tax expense	<u>-823 986</u>

Effective tax rate **) 22 %

**) Tax expense divided by pre-tax income

*NOK 330 193 in 2020 is related to loss carried back and is included in other receivables.

Note 8 - Bank deposit

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

Note 9 - Covid-19

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



NSF II Torvstikkeren 10 AS

Notes to the accounts for 2020



PROTOKOLL FRA STYREMØTE
MINUTES OF THE BOARD MEETING
I/OF
NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS
(Org.nr. 990 544 530)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i NSF II Torvstikkeren 10 AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Jørgen Bråten Nordby

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 19 May 2021 a board meeting was held in NSF II Torvstikkeren 10 AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board - Jens Petter Hagen
- Board Member - Jørgen Bråten Nordby

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

There were no objections to the notice or the agenda.

Til behandling forelå:

1. Gjennomgang av årsregnskap og årsberetning for NSF II Torvstikkeren 10 AS

Årsregnskap og årsberetning for NSF II Torvstikkeren 10 AS ble presentert og gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

2. Godkjenning av forslag til årsregnskap og årsberetning

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

3. Forslag til disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for

Agenda for the meeting:

1. Review of the Annual Account and the Annual Report of NSF II Torvstikkeren 10 AS

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of NSF II Torvstikkeren 10 AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

2. Approval of the proposed Annual Account and Annual Report

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

3. Proposed allocation of the annual result

Based on the company`s financial statements for

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



regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 2 923 820 dekkes overføring fra annen egenkapital.

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

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 2 923 820 vil bli dekket ved overføring fra annen egenkapital.

4. Fastsettelse av styrets honorar

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

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

5. Fastsettelse av honorar til revisor

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 40 059 godkjennes."

6. Innkalling til ordinær generalforsamling

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

Følgende agenda ble vedtatt:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Disponering av årets resultat
3. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
4. Godkjenning av honorar til selskapets

the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020, it was proposed to cover the negative result of NOK 2,923,820 by transfer from other equity.

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

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

"Net loss for the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020 of NOK 2,923,820 will be covered by transfer from other equity."

4. Determination of remuneration to the board

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

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

5. Determination of remuneration to the auditor

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

"The auditor's fee of NOK 40,059 for the last financial year is approved."

6. Notice of an Ordinary General Meeting

The board decided to convene an Ordinary General Meeting in writings later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for processing of the indicated cases.

The following agenda was adopted:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report
2. Allocation of the annual result
3. Determining the Board's fee for last year
4. Approval of fee to the Company's auditor

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



revisor

5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet

Styrets leder ble gitt fullmakt til å innkalle til generalforsamlingen.

* * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Flere saker forelå ikke til behandling.

Protokollen sirkuleres og signeres av styremedlemmene.

Styrets medlemmer bekrefter ved sin underskrift nedenfor at vedkommende har deltatt i beslutningen av ovennevnte saker og stemt for de vedtak som er protokollert.

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated

The Chairman of the Board was authorized to give notice of the General Meeting.

* * * *

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

The minutes are to be circulated and signed by the board members.

The board members confirm by their signature below that they have participated in the resolution of the matters set out above and voted in favor of the recorded resolutions.

Jørgen Bråten Nordby (May 21, 2021 00:07 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Board Member

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



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING

I/OF

NSF II TORVSTIKKEREN 10 AS

(Org.nr. 990 544 530)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NSF II Torvstikkeren 10 AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

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

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

Følgende deltok:

- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS, innehaver av 100% av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

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

On 19 May 2021, an ordinary general meeting was held by NSF II Torvstikkeren 10 AS (the "Company") in writing by circulation, of the Companies Act section 5-7, as it was found that the matters could be transacted in a satisfactory manner.

The Company's shareholder is informed of its right to demand the matter presented to the General Meeting in person and each and all have approved that the General Meeting could be held by a simplified treatment, cf. the Companies Act section 5-7.

The board members and the auditor has been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to require that the matters should be dealt with in person.

The following participated:

- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS, holder of 100% of the shares.

Thus, all of the shares and votes were represented.

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

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



Til behandling forelå:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et underskudd på NOK 2 923 820.

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

2. Disponering av årets resultat

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det negative resultatet på NOK 2 923 820 dekkes med overføring fra annen egenkapital.

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

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

«Årets negative resultat for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 2 923 820 vil bli dekket ved overføring fra annen egenkapital»

3. Fastsettelse av styrets honorar

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

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

4. Godkjenning av honorar til revisor

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

Agenda for the meeting:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report

The Annual Account consisting of the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized that the company's business activities in the time period resulted in a loss of NOK 2,923,820.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the income year of 1 January 2020 - 31 December 2020 in accordance with the Board's proposal.

2. Allocation of the annual result

Based on the company's financial statements for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020, it was proposed to cover the negative result of NOK 2,923,820 by transfer from other equity.

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

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

"Net loss for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 2,923,820 will be covered by transfer from other equity."

3. Determining of remuneration to the board

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

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

4. Approval of fee to the auditor

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

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



"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 40 059 godkjennes."

5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet

Aksjonæren har ikke krevd å få noen saker behandlet i møte.

* * * * *

Alle beslutninger var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling.

"The auditor's fee of NOK 40,059 for the last financial year is approved."

5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated

The shareholder has not required any matter to be dealt with in meeting.

* * * * *

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman of the board

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



Skatteetaten

Vår dato
06.02.2019

Din/Deres dato
02.12.2018

Saksbehandler
Henning Stokke

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
Henrik Mollerin

Telefon
800 80 000

Org.nr
974761076

Vår referanse
2019/5229106

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 2. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- Distreal NSF 1 Oslo AS	915 880 800
- Distreal NSF 2 Oslo AS	978 643 116
- Distreal NSF 3 Oslo AS	916 259 778
- Distreal NSF 4 Oslo AS	979 978 278
- LPF Norway Holding AS	918 562 001
- NREP AS	815 488 652
- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	917 275 033
- NSF II Torvstikkeren 10 AS	990 544 530
- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS	919 377 224
- NSF II Norway Vestby Holding AS	917 071 438
- NSF II Regnbueveien 9 AS	990 755 671
- NSF III Norway 1 AS	919 580 283
- NSF III Norway Advisory AS	916 339 437
- Vestby Næringspark 1 AS	890 468 462

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

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

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:



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

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

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

Skattedirektoratets vurdering

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

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

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

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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



og arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen
seniorrådgiver
Juridisk avdeling, næring
Skattedirektoratet

Henning Stokke

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.