



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 633  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 102 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: 18.04.2024

### 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, 17.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	-65 223	27 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>-65 223</b>	<b>27 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 223</b>	<b>-27 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	0	0
External financial income	3	15 794	13 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 794</b>	<b>13 024</b>
Annen rentekostnad	3	13	456
Other financial costs	3	8 745	8 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 758</b>	<b>8 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 036</b>	<b>4 320</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 259</b>	<b>-23 344</b>
Tax on ordinary result	4	3 676	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfers to / from other equity	5	68 583	-23 344
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investments in companies	6	1 500 563	1 048 673
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 500 563</b>	<b>1 048 673</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 500 563</b>	<b>1 048 673</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other current receivables	7	81 880	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 880</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	7	143 103	61 591
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>143 103</b>	<b>61 591</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>224 983</b>	<b>61 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 725 546</b>	<b>1 110 264</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5,8	61 576	55 996
Overkurs	5	1 641 014	1 088 564
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 702 590</b>	<b>1 144 560</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	2 623	-65 960



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum opptjent egenkapital		2 623	-65 960
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 705 213</b>	<b>1 078 600</b>
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Tax liability		3 676	0
Accrued expenses		16 657	17 167
Other current liabilities		0	14 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 333</b>	<b>31 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 333</b>	<b>31 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 725 546</b>	<b>1 110 264</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 592614

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 633  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 102 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: 18.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 03.07.2024

---

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: 923 422 633  
NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	-65 223	27 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>-65 223</b>	<b>27 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 223</b>	<b>-27 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	0	0
External financial income	3	15 794	13 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 794</b>	<b>13 024</b>
Annen rentekostnad	3	13	456
Other financial costs	3	8 745	8 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 758</b>	<b>8 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 036</b>	<b>4 320</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 259</b>	<b>-23 344</b>
Tax on ordinary result	4	3 676	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfers to / from other equity	5	68 583	-23 344
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>68 583</b>	<b>-23 344</b>



Organisasjonsnr: 923 422 633  
NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 6 1 500 563 1 048 673

Sum finansielle anleggsmidler 1 500 563 1 048 673

Sum anleggsmidler 1 500 563 1 048 673

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Other current receivables 7 81 880 0

Sum fordringer 81 880 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 7 143 103 61 591

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 143 103 61 591

Sum omløpsmidler 224 983 61 591

**SUM EIENDELER 1 725 546 1 110 264**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital 5,8 61 576 55 996

Overkurs 5 1 641 014 1 088 564

Sum innskutt egenkapital 1 702 590 1 144 560

##### Opptjent egenkapital

Other equity 5 2 623 -65 960

Sum opptjent egenkapital 2 623 -65 960

Sum egenkapital 1 705 213 1 078 600

Sum langsiktig gjeld 0 0

##### Kortsiktig gjeld

Tax liability 3 676 0

Accrued expenses 16 657 17 167



Other current liabilities	0	14 497
Sum kortsiktig gjeld	20 333	31 664
Sum gjeld	20 333	31 664
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 725 546</b>	<b>1 110 264</b>



Organisasjonsnr: 923 422 633  
NREP NSF IV INVESTCO 102 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	615759.00	0.10	61575.90
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Wittstocksudden	246311.00	40.00%	Ordinary shares
Dehldahl Invest ApS	109469.00	17.80%	Ordinary shares
Lars Lysdahl	82100.00	13.30%	Ordinary shares
Mads Fjeldhoff	54733.00	8.90%	Ordinary shares
Lapidum Capital Oy	54733.00	8.90%	Ordinary shares
M3 Holding Oy	41048.00	6.70%	Ordinary shares
Cecilie Orland	27365.00	4.40%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	615759.00	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

2

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<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>
	0.00	0.00

## 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>
	3676.00	0.00
<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>
	3676.00	0.00

**Skattepliktig inntekt**

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	72259.00	-23344.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<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>
	-55552.00	23344.00
<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>



16707.00 0.00

## Betalbar skatt i balansen

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00
<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>
	3676.00	0.00

## 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.

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring

## Note

8

### Bankinnskudd

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

## Note

6

### 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>
	55996.00	1088564.00	



<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	55596.00	1088450.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	5580.00	552450.00	
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	61576.00	1641014.00	

## 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>
	-65960.00		1078600.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-65960.00		1078600.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	68583.00		68583.00
<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			558030.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	2623.00		1705213.00



(Office translation)

## PROTOKOLL FRA STYREMØTE

I

### NREP NSF IV Investco 102 AS

(ORG. NR. 923 422 633)

## MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

### NREP NSF IV Investco 102 AS

(REG. NO. 923 422 633)

Den 26. juni 2024 ble det avholdt styremøte i NREP NSF IV Investco 102 AS, org. nr. 923 422 633 ("**Selskapet**").

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.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

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

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

Følgende saker ble behandlet:

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

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.

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

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

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

On 26 June 2024, a board meeting of NREP NSF IV Investco 102 AS, reg. no. 923 422 633 (the "**Company**") was held.

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**").

The following participated by written resolution:

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

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

The following matter was considered:

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

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.

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

On the above basis, the board of directors resolved to propose that the general meeting adopts 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."



## 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 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.

## 3 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 NSF IV Investco 102 AS**  
(ORG. NR. 923 422 633)

**NREP NSF IV Investco 102 AS**  
REG NO 923 422 633

Den 26. juni 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP NSF IV Investco 102 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 26 June 2024, an ordinary general meeting was held by NREP NSF IV Investco 102 AS (the "**Company**") in writing by circulation, cf 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 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

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

#### 4 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.

There were no further matters to be discussed.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

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*

Cecilie Orland Kiærskou
Dehldahl Invest ApS
Lapidum Capital Oy
M3 Holding Oy
Mads Fjeldhoff
Urban Partners A/S
Wittstocksudden Forvaltning AB



**NREP NSF IV INVESTCO 102 AS**

---

## **Annual report 2023**

- Annual accounts**
- **Income statement**
  - **Balance sheet**
  - **Notes**



## NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

---

### Income statement

	Note	2023	2022
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>-65 223</u>	<u>27 664</u>
Operating result		<u>65 223</u>	<u>-27 664</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3	15 794	13 024
Financial expenses	3	<u>8 758</u>	<u>8 704</u>
Net financial items		<u>7 036</u>	<u>4 320</u>
Ordinary result before tax		<u>72 259</u>	<u>-23 344</u>
Tax on ordinary result	4	3 676	0
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u>68 583</u>	<u>-23 344</u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred to/from other equity	5	<u>68 583</u>	<u>-23 344</u>



## NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

---

### Balance sheet as of December 31

	Note	2023	2022
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	6	<u>1 500 563</u>	<u>1 048 673</u>
Total financial assets		<u>1 500 563</u>	<u>1 048 673</u>
Total fixed assets		<u>1 500 563</u>	<u>1 048 673</u>
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents	7	143 103	61 591
Other current receivables		<u>81 880</u>	<u>0</u>
Total current assets		<u>224 983</u>	<u>61 591</u>
Total assets		<u>1 725 546</u>	<u>1 110 264</u>



**NREP NSF IV INVESTCO 102 AS**

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2023	2022
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,8	61 576	55 996
Share premium reserve	5	1 641 014	1 088 564
Total paid-in capital		<u>1 702 590</u>	<u>1 144 560</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	2 623	-65 960
Total retained earnings		<u>2 623</u>	<u>-65 960</u>
Total equity		<u>1 705 213</u>	<u>1 078 600</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		16 657	17 167
Tax liability		3 676	0
Other current liabilities		0	14 497
Total current liabilities		<u>20 333</u>	<u>31 664</u>
Total liabilities		<u>20 333</u>	<u>31 664</u>
Total equity and liabilities		<u>1 725 546</u>	<u>1 110 264</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 NSF IV INVESTCO 102 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 NSF IV INVESTCO 102 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	0	0
Other services	0	0

#### Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2023	2022
<i>Financial Income</i>		
Other financial income	15 794	13 024
Total	<u>15 794</u>	<u>13 024</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	13	456
Other financial expense	8 745	8 248
Total	<u>8 758</u>	<u>8 704</u>



## NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

---

### Notes to the accounts for 2023

#### Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tax payable	3 676	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>3 676</u>	<u>0</u>
<i>Tax base estimation</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinary result before tax	72 259	-23 344
Permanent differences	0	0
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	72 259	-23 344
(Utilized) loss carried forward	<u>-55 552</u>	<u>23 344</u>
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	16 707	0
Tax payable	<u>3 676</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>		
Tax losses carried forward	0	-55 552
Differences excluded from deferred tax	0	55 552
Basis for deferred tax	<u>0</u>	<u>0</u>
Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0	0

#### **Effective tax rate**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	15 897	-5 136
Permanent differences (22%)	0	0
Change in deferred tax asset not recognized	-12 221	5 136
This year's effect of change in tax rate	0	0
Income tax expense	<u>3 676</u>	<u>0</u>

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



## NREP NSF IV INVESTCO 102 AS

### Notes to the accounts for 2023

#### Note 5 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	55 996	1 088 564	-65 960	1 078 600
Capital increase	5 580	552 450	0	558 030
Profit for the year	0	0	68 583	68 583
Owners' equity 31.12.	61 576	1 641 014	2 623	1 705 213

#### Note 6 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	0.01 %	1 500 563

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 225 000 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 142 651. Remaining commitment is EUR 82 349 equivalent to 925 644 NOK 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	615 759	0.10	61 576

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Wittstocksudden Forvaltning AB	246 311	40.0	40.0
Dehldahl Invest ApS	109 469	17.8	17.8
Urban Partners A/S	82 100	13.3	13.3
Mads Fjeldhoff	54 733	8.9	8.9
Lapidum Capital Oy	54 733	8.9	8.9
M3 Holding Oy	41 048	6.7	6.7
Cecilie Orland	27 365	4.4	4.4
Total	615 759	100.0	100.0



Skatteetaten

Vår dato 02.07.2020	Din/Deres dato 16.06.2020	Saksbehandler Vibeke Horne
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 32212250
Org.nr 974761076	Vår referanse 2020/5589675	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

NREP NSF IV INVESTCO 99 AS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

Att. Jens Petter Hagen

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 16. juni 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

<b>NREP NSF IV Investco 99 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 838</b>
<b>NREP NSF IV Investco 100 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 846</b>
<b>NREP NSF IV Investco 101 AS</b>	<b>org.nr. 823 422 822</b>
<b>NREP NSF IV Investco 102 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 633</b>
<b>NREP NSF IV Investco 103 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 692</b>
<b>NREP NSF IV Investco 104 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 722</b>
<b>NREP NSF IV Investco 105 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 714</b>
<b>NREP NSF IV Investco 106 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 749</b>
<b>NREP NSF IV Investco 107 AS</b>	<b>org.nr. 823 422 652</b>
<b>NREP NSF IV Investco 108 AS</b>	<b>org.nr. 823 422 792</b>
<b>NREP NSF IV Investco 109 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 757</b>
<b>NREP NSF IV Investco 110 AS</b>	<b>org.nr. 923 422 765</b>

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 en utenlandsk gruppe, og majoritetsaksjonærene i selskapene er utenlandske profesjonelle aktører. Selskapene driver virksomhet knyttet til eiendomsforvaltning og investering. Engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Selskapene har bedriftskunder og kommunikasjon foregår 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 er en del av en utenlandsk gruppe. 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.*