



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	920 937 411
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NBRE GERMANY AS
Forretningsadresse:	Bankplassen 2 0151 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Morten Kampli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: EUR	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	65 042	73 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 042</b>	<b>73 571</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 042</b>	<b>-73 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	25 494 760	24 481 549
Annen renteinntekt		69 957	17 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 564 717</b>	<b>24 499 333</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	114 482 396	242 779 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	38 329 385	33 914 341
Annen finansinntekt / (-) kostnad	2	448 530	816 780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 260 311</b>	<b>277 511 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 695 594</b>	<b>-253 011 709</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-127 760 636</b>	<b>-253 085 280</b>
Skattekostnad på resultat	4	13 242	
<b>Årsresultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-127 773 878	-253 085 280
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>



### Balanse

Beløp i: EUR	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	50 639 074	65 154 120
Investering i annet foretak i samme konsern	3	455 452 703	350 580 709
Lån til foretak i samme konsern	2	553 192 757	609 491 308
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	776 949	101 008
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 060 061 483</b>	<b>1 025 327 145</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	40 039 272	35 296 844
Overkurs	6, 7	357 175 404	317 148 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>397 214 676</b>	<b>352 444 846</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-381 673 136	-253 899 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-381 673 136</b>	<b>-253 899 258</b>



## Balanse

<b>Beløp i: EUR</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>15 541 539</b>	<b>98 545 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	1 012 696 142	906 207 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 012 696 142</b>	<b>906 207 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 012 696 142</b>	<b>906 207 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 500	18 733
Skyldig offentlige avgifter		96 308	38 744
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	2	31 724 994	20 516 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 823 802</b>	<b>20 573 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 044 519 944</b>	<b>926 781 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 060 061 483</b>	<b>1 025 327 145</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565792

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 937 411  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NBRE GERMANY AS  
Forretningsadresse: Bankplassen 2  
0151 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morten Kampli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: EUR	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	65 042	73 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 042</b>	<b>73 571</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 042</b>	<b>-73 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	25 494 760	24 481 549
Annen renteinntekt		69 957	17 784
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 564 717</b>	<b>24 499 333</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	114 482 396	242 779 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	38 329 385	33 914 341
Annen finansinntekt / (-) kostnad	2	448 530	816 780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 260 311</b>	<b>277 511 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 695 594</b>	<b>-253 011 709</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-127 760 636</b>	<b>-253 085 280</b>
Skattekostnad på resultat	4	13 242	
<b>Årsresultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-127 773 878	-253 085 280
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

## BALANSE

Beløp i: EUR Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	50 639 074	65 154 120
Investering i annet foretak i samme konsern	3	455 452 703	350 580 709
Lån til foretak i samme konsern	2	553 192 757	609 491 308
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	776 949	101 008
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>

**SUM EIENDELER** **1 060 061 483** **1 025 327 145**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	40 039 272	35 296 844
Overkurs	6, 7	357 175 404	317 148 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>397 214 676</b>	<b>352 444 846</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	-381 673 136	-253 899 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-381 673 136</b>	<b>-253 899 258</b>

**Sum egenkapital** **7** **15 541 539** **98 545 587**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	1 012 696 142	906 207 972



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 012 696 142</b>	<b>906 207 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 012 696 142</b>	<b>906 207 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 500	18 733
Skyldig offentlige avgifter	96 308	38 744
Utbytte	7	
Kortsiktig konserngjeld	31 724 994	20 516 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 823 802</b>	<b>20 573 585</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 044 519 944</b>	<b>926 781 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 060 061 483</b>	<b>1 025 327 145</b>



Organisasjonsnr: 920 937 411  
NBRE GERMANY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i NBRE Germany AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NBRE Germany AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



**Shape the future  
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 12. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - NBRE Germany AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnr.økkef: LO47Y-DEHFD-NK6PK-K2819-LNMCS-4MDT7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rimstad, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1044102

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-12 18:07:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LO47Y-DEHFD-NK6PK-K28I9-LNMCS-4MDT7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

Årsregnskap for

NBRE Germany AS

Organisasjonsnummer: 920 937 411

For perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Årsberetning

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Alle beløp i EURO



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Årsberetning 2024 for NBRE Germany AS

### Virksomhetens art

NBRE Germany AS er et holdingselskap etablert som ledd i forvaltningen av Statens Pensjonsfond Utland (SPU). Holdingsselskapets formål er å investere og utøve eierskap i selskaper i Tyskland med tilhørende underliggende eiendomsinvesteringer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Fortsatt drift

Fortsatt drift i samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, basert på støtteerklæring fra Norges Bank Investment Management.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har hatt omsetning i 2024 i form av renteinntekt på lån til konsernselskaper, og har et underskudd på euro 127 773 878 som følge av bl.a. marginforskjell på innlån og utlån og nedskrivning på investeringer. En eventuell overskuddslikviditet i underliggende selskap etter at rentekostnader er oppgjort, vil kunne gis som utbytte. Selskapet har ikke mottatt utbytte i 2024. Kostnadene i selskapet er på nivå med budsjett.

Selskapet har en egenkapitalandel på 1,5 % mot 9,6% for 2023.

Styret mener årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Det er tegnet forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor selskapet eller tredjeperson. Forsikringen dekker styremedlemmer i alle selskaper som er direkte eller indirekte eiet av Norge Bank. Forsikringspremien dekkes av Norges Bank.

### Risiko

Det er ingen særskilt finansiell risiko knyttet til selskapets investering i datterselskaper. Selskapet er eksponert mot markedsrisiko gjennom sine datterselskapers investering i eiendommer i Berlin and Paris. Disse investeringene vil påvirkes negativt ved svakere markedsvilkår i eiendomsmarkedet i Berlin og Paris. Selskapets motpart er hovedsakelig konsernselskaper, og selskapet har derfor ingen særskilt eksponering mot kreditt- eller likviditetsrisiko.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av tre personer, hvorav to er menn. Det er ikke foretatt noen tiltak med hensyn til likestilling.

### Miljørapportering

Klimarisiko i eiendomsporteføljen er nærmere beskrevet i Norges Banks årsrapport for 2024, i seksjonen om Arbeid med klimarisiko i eiendomsforvaltningen i Statens pensjonsfond utland.

### Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på euro -127 773 878 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	-127 773 878

Oslo, 03.06.2025  
Styret i NBRE Germany AS

DocuSigned by:  
  
Olaug Synnøve Lerstøl  
styremedlem

Signed by:  
  
Lars Oswald Dahl  
styremedlem

Signed by:  
  
Morten Kampli  
styreleder



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Resultatregnskap NBRE Germany AS

Alle beløp i EURO

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1, 2	65 042	73 571
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>65 042</b>	<b>73 571</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 042</b>	<b>-73 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	25 494 760	24 481 549
Annen renteinntekt		69 957	17 784
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	114 482 396	242 779 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	38 329 385	33 914 341
Annen finansinntekt / (-) kostnad	2	-448 530	-816 780
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-127 695 594</b>	<b>-253 011 709</b>
Resultat før skattekostnad		-127 760 636	-253 085 280
Skattekostnad på resultat	4	13 242	0
<b>Resultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		127 773 878	253 085 280
<b>Sum overføringer</b>		<b>-127 773 878</b>	<b>-253 085 280</b>



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Balanse NBRE Germany AS

Alle beløp i EURO

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	50 639 074	65 154 120
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	455 452 703	350 580 709
Lån til foretak i samme konsern	2	553 192 757	609 491 308
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 059 284 534</b>	<b>1 025 226 137</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	776 949	101 008
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 060 061 483</b>	<b>1 025 327 145</b>



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Balanse NBRE Germany AS

Alle beløp i EURO

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	40 039 272	35 296 844
Overkurs	6, 7	357 175 404	317 148 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>397 214 676</b>	<b>352 444 846</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-381 673 136	-253 899 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-381 673 136</b>	<b>-253 899 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>15 541 539</b>	<b>98 545 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	1 012 696 142	906 207 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 012 696 142</b>	<b>906 207 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 500	18 733
Skyldig offentlige avgifter		96 308	38 744
Konserngjeld	2	31 724 994	20 516 109
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 823 802</b>	<b>20 573 585</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 044 519 944</b>	<b>926 781 557</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 060 061 483</b>	<b>1 025 327 145</b>

Oslo, 03.06.2025  
Styret i NBRE Germany AS

DocuSigned by:  
  
Olaug Synnøve Lerstøl  
styremedlem

Signed by:  
  
Lars Oswald Dahl  
styremedlem

Signed by:  
  
Morten Kampli  
styreleder



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Kontantstrømoppstilling NBRE Germany AS

Alle beløp i EURO	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-127 760 636	-253 085 280
Periodens betalte skatt		13 242	0
Endring i leverandørgjeld		-16 233	-110 048
Nedskrivning av finansielle eiendeler		114 482 396	242 897 223
Endring i andre tidsavgrensingsposter		11 266 449	14 425 608
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-2 041 266</b>	<b>4 127 504</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Endring konserninterne innlån og utlån		162 786 721	172 790 029
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-204 839 344	-279 968 130
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-42 052 623</b>	<b>-107 178 101</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger av egenkapital		44 769 830	102 795 224
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>44 769 830</b>	<b>102 795 224</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		675 941	-255 374
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		101 008	356 382
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>776 949</b>	<b>101 008</b>



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Selskapet benytter unntaksregelen i regnskapsloven § 3-7 for morselskap i underselskap og utarbeider ikke konsernregnskap. Selskapet er innregnet i regnskapsrapporteringen for Statens Pensjonsfond Utland i tråd med § 3-4 i Bestemmelser om årsregnskap mv. for Norges Bank som er fastsatt av Finansdepartementet. Regnskapsrapporteringen til SPU inngår i Norges Banks årsregnskap.

## Valuta og funksjonell valuta

Selskapets funksjonelle valuta er EURO og årsregnskapet presenteres i EURO.

## Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig i Norge for passiv kapitalinntekt, jf. Skatteloven 2-40.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Aksjer i datterselskap

Investeringer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller der det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter, fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

## Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller der det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter, fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. "Annen driftskostnad" er benyttet som samlebetegnelse for administrasjonsgebyr til Norges Bank, verdsettelsehonorar, revisjonshonorar og annen driftskostnad.

## Transaksjonskostnader

Transaksjonskostnader påløpt i løpet av inntektsåret er fradragsført direkte.

## Finansinntekter

Mottatt utbytte presenteres som finansinntekt. Utbytte mottatt fra datterselskap og fra felleskontrollert virksomhet inntektsføres som inntekt fra investering i datterselskap og tilknyttet selskap.

## Finansposter

Valutaposter presenteres samlet under betegnelse "Annen finansinntekt / (-) kostnad" i resultatet.

## Leverandørgjeld

Andre avsetninger for forpliktelser er presentert som leverandørgjeld i årsregnskapet.

## Rentefordringer

Påløpte renteinntekter er inkludert i langsiktig konserninnlån.



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Note 1 Annen driftskostnad

Andre driftskostnader består hovedsakelig av revisjonskostnader, administrasjonskostnader, transaksjonskostnader og regnskaps tjenester.

Selskapet har ingen ansatte og heller ingen daglig leder. Styremedlemmene mottar ingen godtgjørelser, og det er heller ikke ytet lån eller andre fordeler til styremedlemmene i selskapet.

Det er tegnet forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor selskapet eller tredjeperson. Forsikringen dekker styremedlemmer i alle selskaper som er direkte eller indirekte eiet av Norge Bank. Forsikringspremien dekkes av Norges Bank.

Det er utbetalt følgende til revisor i løpet av regnskapsåret:

	2024	2023
Revisjonsbeløp	6 401	17 279
Andre tjenester	4 265	0
<b>Sum</b>	<b>10 666</b>	<b>17 279</b>

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

Lån	Forfallsdato	Utestående beløp	Rentebet.	Inntektsførte renter	Rentefordring
NBIM Helmut 2 GmbH & Co. KG	31.12.2029	376 497 400	4 %	15 101 156	2 459 062
NBIM Helmut 1 GmbH	31.12.2024	0	3MND Euribor + 300 bps	9 558	0
NBIM Helmut 1 GmbH	31.12.2024	0	3MND Euribor + 480 bps	13 781	0
NBRE Germany GP GmbH	31.12.2024	0	3MND Euribor + 480 bps	4 864	0
Sochribel GmbH *	27.11.2027	127 874 040	5 %	7 213 060	30 079 750
Sochribel GmbH*	27.11.2027	53 146 500	2,50 %	1 340 807	2 878 839
Sochribel GmbH	31.12.2027	45 500 000	4,40 %	1 811 534	2 071 134
<b>Sum</b>		<b>603 017 941</b>		<b>25 494 760</b>	<b>37 488 785</b>

\*Det er foretatt en nedskrivning av utestående beløp på EUR 87 313 968 knyttet til fordring på Sochribel GmbH i 2024.

Gjeld	Forfallsdato	Utestående beløp	Rentebet.	Kostnadsførte renter	Rentegjeld
Norges Bank	01.01.2030	376 497 400	3,91 %	14 506 084	1 833 885
Norges Bank	27.11.2027	141 624 879	5 % - Margin (9 bps)	6 972 833	16 384 252
Norges Bank	27.11.2027	53 265 918	2,5 % - Margin (9 bps)	1 287 226	2 658 804
Norges Bank	01.01.2033	101 088 000	4,5 %	4 506 449	4 286 660
Norges Bank	01.06.2033	212 779 775	4 %	8 534 509	3 779 508
Norges Bank	31.12.2027	45 500 000	4,40 %	1 810 449	2 070 049
Norges Bank	31.12.2034	81 940 170	5,75 %	711 835	711 835
<b>Sum</b>		<b>1 012 696 142</b>		<b>38 329 385</b>	<b>31 724 994</b>

Selskapet har inngått en administrasjonsavtale med Norges Bank for tjenester knyttet til drifting av holdingstruktur for investeringer i Tyskland. For dette har selskapet kostnadsført euro 33 973. Selskapet har i tillegg betalt euro 306 166 i interne forvaltningskostnader.



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Note 3 Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Ansk.tidspunkt	Forretningskontor	Stemmeandel	Eierandel
NBRE Germany GP GmbH	18.06.2018	Berlin	100 %	100 %
NBIM Jahn GmbH	13.06.2022	Berlin	100 %	100 %
Rodolphe GmbH & Co. Geschlossene INV	01.11.2022	Berlin	65 %	65 %
Rodolphe Komplementaer GmbH	01.11.2022	Berlin	100 %	100 %
NBIM Helmut 1 GmbH	06.12.2023	Berlin	100 %	100 %

Firma	Bokført verdi 01.01.2024	Nedskrivning 2024	Justering EK	Bokført verdi 31.12.2024
NBRE Germany GP GmbH	28 000	0	64 876	92 876
NBIM Jahn GmbH	0	-14 000 000	14 000 000	0
Rodolphe GmbH & Co. Geschlossene INV	350 561 794	1 410 531	103 460 500	455 432 825
Rodolphe Komplementaer GmbH	22 915	963	0	23 878
NBIM Helmut 1 GmbH	65 122 120	-14 579 922	0	50 542 198
Sum	415 734 829	-27 168 428	117 525 376	506 091 777

Firma	EK i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
NBRE Germany GP GmbH*	14 873	-7 637
NBIM Helmut 1 GmbH*	64 908 722	-211 862
Rodolphe Komplementaer GmbH*	22 915	3 439
Rodolphe GmbH & Co. Geschlossene INV*	579 306 747	-132 030 459
NBIM Jahn GmbH*	0	-162 541 953

Det er foretatt nedskrivninger på investeringer på euro 28 579 922. Nedskrivningene er regnskapført på grunn av fall i verdsettelsen av investeringene. Styret vurderer det dithen at det ikke er nødvendig med ytterligere nedskrivninger.

Det er foretatt en reversering av tidligere års nedskrivninger på euro 1 411 494 i 2024 knyttet til investeringene. I tidligere år ble nedskrivninger regnskapført på grunn av fall i verdsettelsen av investeringen. I inneværende år, ettersom verdsettelsen av investeringen har økt, er disse nedskrivningene fra tidligere år blitt reversert. Styret vurderer det dithen at ytterligere reverseringer av nedskrivninger ikke er nødvendig.

\*Egenkapital og årsresultat er fra offisielt årsregnskap 2023, ettersom årsregnskap for 2024 ikke er klare.

## Note 4 Skattekostnad

I følge Skattelovens 2-40 skal

*Aksjeselskap som er direkte eller indirekte heleid av Norges Bank og tilsvarende selskap stiftet i utlandet som er hjemmehørende i Norge, skal ikke svare skatt på inntekt fra kapital som forvaltes i Statens pensjonsfond utland, jf. lov 21. desember 2005 nr. 123 om Statens pensjonsfond § 2 annet ledd annet punktum, herunder avkastning i form av gevinst, utbytte, renter og valutagevinst.*

Selskapet har ikke skattepliktig inntekt i Norge.

Selskapet har betalt en kildeskatt på euro 13 242 knyttet til utbytte fra selskapet Rodolphe GmbH & Co. Geschlossene INV for inntektsåret 2024.

## Note 5 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd per 31.12.2024.



DocuSign Envelope ID: 5DB0B9CB-E999-4E80-99C5-7437B84037A7

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Eier per 31.12.2023	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norges Bank	3 780	100 %	100 %
Emisjon	400	100 %	100 %
Emisjon	164	100 %	100 %

  

Eier per 31.12.2024	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norges Bank	4 344	100 %	100 %

I forbindelse med generalforsamling den 21. november 2024, ble det foretatt en emisjon hvor det ble utstedt 400 nye aksjer tilsvarende pålydende pluss overkurs. Se for øring note 8

I forbindelse med generalforsamling den 12. desember 2024, ble det foretatt en emisjon hvor det ble utstedt 164 nye aksjer tilsvarende pålydende pluss overkurs. Se for øring note 8

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	35 296 844	317 148 001	-253 899 258	98 545 587
Emisjon 21. november 2024	3 344 482	27 425 348	0	30 769 830
Emisjon 12. desember 2024	1 397 946	12 602 054	0	14 000 000
Årets resultat	0	0	-127 773 878	-127 773 878
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>40 039 272</b>	<b>357 175 404</b>	<b>-381 673 136</b>	<b>15 541 539</b>

I forbindelse med generalforsamlingen den 21. november 2024, ble det foretatt en emisjon hvor det ble utstedt 400 nye aksjer tilsvarende pålydende NOK 100 000. Det innbetales ca NOK 920 018 for hver aksje, slik at samlet aksjeinnskudd er NOK 40 000 000 hvorav NOK 328 007 167 utgjør overkurs. Beløp i euro gjenfinnes i tabell over.

I forbindelse med generalforsamlingen den 12. desember 2024, ble det foretatt en emisjon hvor det ble utstedt 164 nye aksjer tilsvarende pålydende NOK 100 000. Det innbetales ca NOK 1 001 470 for hver aksje, slik at samlet aksjeinnskudd er NOK 16 400 000 hvorav NOK 147 841 000 utgjør overkurs. Beløp i euro gjenfinnes i tabell over.

Fortsatt drift i samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, basert på støtteerklæring fra Norges Bank Investment Management.