



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 104 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.07.2025

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	33 839	-138 660
Sum kostnader		33 839	-138 660
Driftsresultat		-33 839	138 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	1 819	0
External financial income	3	57 857	35 916
Sum finansinntekter		59 676	35 916
Annen rentekostnad	3	419	17
Other financial costs	3	8 639	8 744
Sum finanskostnader		9 058	8 761
Netto finans		50 618	27 155
Ordinært resultat før skattekostnad		16 779	165 815
Tax on ordinary result	4	3 784	16 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 995	148 890
Årsresultat		12 995	148 890
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	12 995	148 890
Sum overføringer og disponeringer		12 995	148 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investments in companies	6	3 642 870	3 190 810
Sum finansielle anleggsmidler		3 642 870	3 190 810
Sum anleggsmidler		3 642 870	3 190 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables	7	38 284	174 071
Sum fordringer		38 284	174 071
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	249 286	342 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 286	342 696
Sum omløpsmidler		287 570	516 767
SUM EIENDELER		3 930 440	3 707 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5,8	98 905	96 652
Overkurs	5	3 746 229	3 523 262
Sum innskutt egenkapital		3 845 134	3 619 914
Opptjent egenkapital			
Other equity	5	48 322	35 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		48 322	35 327
Sum egenkapital		3 893 456	3 655 241
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Tax liability		3 784	16 925
Accrued expenses		0	35 411
Accounts payable		33 200	0
Sum kortsiktig gjeld		36 984	52 336
Sum gjeld		36 984	52 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 930 440	3 707 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 678351

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 104 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.07.2025

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 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, 16.07.2025

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: 923 422 722
NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating costs	2	33 839	-138 660
Sum kostnader		33 839	-138 660
Driftsresultat		-33 839	138 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	1 819	0
External financial income	3	57 857	35 916
Sum finansinntekter		59 676	35 916
Annen rentekostnad	3	419	17
Other financial costs	3	8 639	8 744
Sum finanskostnader		9 058	8 761
Netto finans		50 618	27 155
Ordinært resultat før skattekostnad		16 779	165 815
Tax on ordinary result	4	3 784	16 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 995	148 890
Årsresultat		12 995	148 890
Overføringer og disponeringer			
Transfer to / from other equity	5	12 995	148 890
Sum overføringer og disponeringer		12 995	148 890



Organisasjonsnr: 923 422 722
NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investments in companies 6 3 642 870 3 190 810

Sum finansielle anleggsmidler 3 642 870 3 190 810

Sum anleggsmidler 3 642 870 3 190 810

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other current receivables 7 38 284 174 071

Sum fordringer 38 284 174 071

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 7 249 286 342 696

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 249 286 342 696

Sum omløpsmidler 287 570 516 767

SUM EIENDELER 3 930 440 3 707 577

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5,8 98 905 96 652

Overkurs 5 3 746 229 3 523 262

Sum innskutt egenkapital 3 845 134 3 619 914

Opptjent egenkapital

Other equity 5 48 322 35 327

Sum opptjent egenkapital 48 322 35 327

Sum egenkapital 3 893 456 3 655 241

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Tax liability 3 784 16 925

Accrued expenses 0 35 411



Accounts payable	33 200	0
Sum kortsiktig gjeld	36 984	52 336
Sum gjeld	36 984	52 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 930 440	3 707 577



Organisasjonsnr: 923 422 722
NREP NSF IV INVESTCO 104 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	989046.00	0.10	98905.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Black Rasmussen Holding ApS	258465.00	26.10%	Ordinary shares
M. Kettelhoit Invest AB	206773.00	21.00%	Ordinary shares
Gudmann Capital ApS	186094.00	18.80%	Ordinary shares
Urban Partners A/S	124061.00	12.50%	Ordinary shares
Sylp AB	124061.00	12.50%	Ordinary shares
Thomas Petersen	68918.00	7.00%	Ordinary shares
Ville Vartiainen	20674.00	2.10%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	989046.00	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>
	3784.00	16925.00
<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>
	3784.00	16925.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16779.00	165815.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	419.00	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>
	0.00	-88885.00
<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>



17198.00 76930.00

Betalbar skatt i balansen

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3784.00	16925.00
<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>
	3784.00	16925.00

Note

4

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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

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

Note

7

Bankinnskudd

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

Note

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>
	96652.00	3523262.00	



<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	96652.00	3523262.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	2253.00	222967.00	
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	98905.00	3746229.00	

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>
	35327.00		3655241.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	35327.00		3655241.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	12995.00		12995.00
<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			225220.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	48322.00		3893456.00



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:

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

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.



(Office translation)

PROTOKOLL FRA STYREMØTE

I

NREP NSF IV Investco 104 AS

(ORG. NR. 923422722)

MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

NREP NSF IV Investco 104 AS

(REG. NO. 923422722)

Den 2. mai 2025 ble det avholdt styremøte i NREP NSF IV Investco 104 AS, org. nr. 923422722 ("**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 Juhani Hakkarainen

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

Følgende saker ble behandlet:

1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2024. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2024.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2024.

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

On 2 May 2025, a board meeting of NREP NSF IV Investco 104 AS, reg. no. 923422722 (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 Juhani 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 2024, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2024. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2024.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2024.

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



"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2024 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2024."

"The board of directors' proposal for the annual accounts for the financial year 2024 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2024."

2 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

2 REMUNERATION TO THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

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:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2024."

"No remuneration is to be paid to the members of the board of directors for 2024."

3 INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

3 NOTICE OF ANNUAL GENERAL MEETING

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet ved skriftlig behandling senere samme dag etter de forenklete reglene i aksjeloven § 5-7, for å behandle forslagene nevnt over. Selskapets aksjeeiere har samtykket til fravikelse av aksjelovens regler for innkalling til generalforsamling.

The board of directors resolved to call for the annual general meeting to be held by simplified procedure later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for assessment of the proposals set out above. The shareholders of the Company have consented to a deviation from the notice rules for general meetings in the Companies Act.

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.

2. mai 2025 / 2 May 2025

Jens Petter Hagen
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem / Board Member

Janne Juhani Hakkarainen
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

PROTOKOLL FRA

MINUTES OF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

ANNUAL GENERAL MEETING

I

OF

NREP NSF IV Investco 104 AS

NREP NSF IV Investco 104 AS

(ORG. NR. 923422722)

REG NO 923422722

Den 2. mai 2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP NSF IV Investco 104 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon av denne protokollen, jf. aksjeloven § 5-7. Selskapets aksjonærer har samtykket til forenklet generalforsamlingsbehandling.

On 2 May 2025, the annual general meeting of was held by NREP NSF IV Investco 104 AS (the "**Company**") was held in writing by circulation of these minutes, cf the Companies Act section 5-7. The Company's shareholders have consented to such procedure.

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.

En fortegnelse over selskapets aksjonærer som deltok i behandlingen, inkludert antall aksjer og stemmer representert, er inntatt som Vedlegg 1 til denne protokollen. Samtlige aksjer og stemmer var representert.

A record of the attending shareholders, including the number of shares and votes represented, is included as Appendix 1 to these minutes. All shares and votes were represented.

Til behandling forelå følgende saker:

The following matters were resolved:

1 VALG AV MØTELEDER

1 ELECTION OF A PERSON TO CHAIR THE MEETING

Jens Petter Hagen ble valgt til møteleder.

Jens Petter Hagen was elected to chair the general meeting.

2 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN

2 APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA

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.

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 2024, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2024 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2024."

3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2024, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND

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 2024 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2024."

4 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2024."

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 2024."

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Mer forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

All resolutions were unanimous.

There were no further matters to be discussed and the general meeting was adjourned.

2. mai 2025 / 2 May 2025

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

Aksjonær / shareholder	Representert ved / Represented by
Black Rasmussen Holding ApS	Jens Petter Hagen
Gudmann Capital ApS	Stian Juul Bøe Sørensen
M.Kettelhoit Invest AB	Janne Hakkarainen
Sylp AB	Janne Hakkarainen
Thomas Petersen	Jens Petter Hagen
Urban Partners A/S	Stian Juul Bøe Sørensen
Ville Vartiainen	Janne Hakkarainen



NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

Annual report 2024

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



NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

Income statement

	Note	2024	2023
Operating expenses			
Other operating expenses	2	<u>33 839</u>	<u>-138 660</u>
Operating result		<u>-33 839</u>	<u>138 660</u>
Financial income and expenses			
Financial income	3	59 676	35 916
Financial expenses	3	<u>9 058</u>	<u>8 761</u>
Net financial items		<u>50 618</u>	<u>27 155</u>
Ordinary result before tax		<u>16 779</u>	<u>165 815</u>
Tax on ordinary result	4	3 784	16 925
Net profit or loss for the year		<u>12 995</u>	<u>148 890</u>
Allocated as follows			
Transferred to/from other equity	5	<u>12 995</u>	<u>148 890</u>



NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	6	<u>3 642 870</u>	<u>3 190 810</u>
Total financial assets		<u>3 642 870</u>	<u>3 190 810</u>
Total fixed assets		<u>3 642 870</u>	<u>3 190 810</u>
Current assets			
Cash and cash equivalents	7	249 286	342 696
Other current receivables		<u>38 284</u>	<u>174 071</u>
Total current assets		<u>287 570</u>	<u>516 767</u>
Total assets		<u>3 930 440</u>	<u>3 707 577</u>



NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,8	98 905	96 652
Share premium reserve	5	3 746 229	3 523 262
Total paid-in capital		<u>3 845 134</u>	<u>3 619 914</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	48 322	35 327
Total retained earnings		<u>48 322</u>	<u>35 327</u>
Total equity		<u>3 893 456</u>	<u>3 655 241</u>
Liabilities			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		0	35 411
Tax liability		3 784	16 925
Accounts payable		33 200	0
Total current liabilities		<u>36 984</u>	<u>52 336</u>
Total liabilities		<u>36 984</u>	<u>52 336</u>
Total equity and liabilities		<u>3 930 440</u>	<u>3 707 577</u>

31 December 2024
Oslo, 2 May 2025

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 104 AS

Notes to the accounts for 2024

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 104 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 2 - Wage costs, number of employees, remuneration and loans to employees

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.

Note 3 - Specification of financial income and financial expenses

	2024	2023
<i>Financial Income</i>		
External interest income	1 819	0
Other financial income	57 857	35 916
Total	<u>59 676</u>	<u>35 916</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	419	17
Other financial expense	8 639	8 744
Total	<u>9 058</u>	<u>8 761</u>



NREP NSF IV INVESTCO 104 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	2024	2023
Tax payable	3 784	16 925
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>3 784</u>	<u>16 925</u>

<i>Tax base estimation</i>	2024	2023
Ordinary result before tax	16 779	165 815
Permanent differences	419	0
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>17 198</u>	<u>165 815</u>
(Utilized) loss carried forward	0	-88 885
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	<u>17 198</u>	<u>76 930</u>
Tax payable	<u>3 784</u>	<u>16 925</u>

Temporary differences outlined

Tax losses carried forward	0	0
Differences excluded from deferred tax	0	0
Basis for deferred tax	<u>0</u>	<u>0</u>

Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year) 0 0

Effective tax rate

	2024	2023
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	3 692	36 479
Permanent differences (22%)	92	0
Change in deferred tax asset not recognized	0	-19 554
This year's effect of change in tax rate	0	0
Income tax expense	<u>3 784</u>	<u>16 925</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 104 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 5 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	96 652	3 523 262	35 327	3 655 241
Capital increase	2 253	222 967	0	225 220
Profit for the year	0	0	12 995	12 995
Owners' equity 31.12.	98 905	3 746 229	48 322	3 893 456

Note 6 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	0.03 %	3 642 870

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 478 333 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 341 961. The remaining commitment is EUR 136 372 equivalent to NOK 1 608 508 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	989 046	0.10	98 905

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Black Rasmussen Holding ApS	258 465	26.1	26.1
M. Kettelhoit Invest AB	206 773	21.0	21.0
Gudmann Capital ApS	186 094	18.8	18.8
Urban Partners A/S	124 061	12.5	12.5
Sylp AB	124 061	12.5	12.5
Thomas Petersen	68 918	7.0	7.0
Ville Vartiainen	20 674	2.1	2.1
Total	989 046	100.0	100.0