



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 18.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	1 557 569	211 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 557 569</b>	<b>211 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 557 569</b>	<b>-211 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	870	0
Other financial income	3	786 424	57 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>787 294</b>	<b>57 320</b>
Annen rentekostnad	3	32 525	31 187
Other financial expense	3	8 217	921 072
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 742</b>	<b>952 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>746 552</b>	<b>-894 939</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 105 939</b>
Tax on ordinary result	4	0	48 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 154 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 154 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfer to / from other equity	6	-811 017	-1 105 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 105 939</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investments in companies	7	58 573 542	30 037 039
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 573 542</b>	<b>30 037 039</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 573 542</b>	<b>30 037 039</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	8	4 942 101	7 642 282
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 942 101</b>	<b>7 642 282</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 942 101</b>	<b>7 642 282</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 515 643</b>	<b>37 679 321</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5,6	669 129	418 231
Overkurs	6	63 270 623	38 431 751
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 939 752</b>	<b>38 849 982</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6	-2 192 678	-1 381 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 192 678</b>	<b>-1 381 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>61 747 074</b>	<b>37 468 321</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		809 709	0
Accrued expenses		958 860	211 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 768 569</b>	<b>211 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 768 569</b>	<b>211 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 515 643</b>	<b>37 679 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 706125

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 422 757  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NREP NSF IV INVESTCO 109 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 18.07.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 923 422 757  
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Other operating costs	2	1 557 569	211 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 557 569</b>	<b>211 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 557 569</b>	<b>-211 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	870	0
Other financial income	3	786 424	57 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>787 294</b>	<b>57 320</b>
Annen rentekostnad	3	32 525	31 187
Other financial expense	3	8 217	921 072
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 742</b>	<b>952 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>746 552</b>	<b>-894 939</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 105 939</b>
Tax on ordinary result	4	0	48 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 154 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 154 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transfer to / from other equity	6	-811 017	-1 105 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-811 017</b>	<b>-1 105 939</b>



Organisasjonsnr: 923 422 757  
NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investments in companies	7	58 573 542	30 037 039
Sum finansielle anleggsmidler		58 573 542	30 037 039
Sum anleggsmidler		58 573 542	30 037 039

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents	8	4 942 101	7 642 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 942 101	7 642 282
Sum omløpsmidler		4 942 101	7 642 282

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 515 643</b>	<b>37 679 321</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital	5,6	669 129	418 231
Overkurs	6	63 270 623	38 431 751
Sum innskutt egenkapital		63 939 752	38 849 982

##### Opptjent egenkapital

Other equity	6	-2 192 678	-1 381 661
Sum opptjent egenkapital		-2 192 678	-1 381 661

Sum egenkapital		61 747 074	37 468 321
-----------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		809 709	0
Accrued expenses		958 860	211 000
Sum kortsiktig gjeld		1 768 569	211 000

Sum gjeld		1 768 569	211 000
-----------	--	-----------	---------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

63 515 643

37 679 321



Organisasjonsnr: 923 422 757  
NREP NSF IV INVESTCO 109 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**

5

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinary shares	6691291.00	0.10	669129.10
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Orbra Invest AB	2662179.00	39.80%	Ordinary shares
KidCo ApS	1331088.00	19.90%	Ordinary shares
Hyrehøj ApS	1064871.00	15.90%	Ordinary shares
South Bay Capital AB	1064871.00	15.90%	Ordinary shares
Strömstangen AS	532437.00	8.00%	Ordinary shares
Frederik Møller Jensen	28749.00	0.40%	Ordinary shares
Katrine Thorning	7096.00	0.10%	Ordinary shares
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	6691291.00	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>
	0.00	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>
	0.00	0.00

**Skattepliktig inntekt**

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-811017.00	-1105939.00
<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-101.00	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>
	811118.00	1105939.00
<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

**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

**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**  
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>
	418231.00	38431751.00	
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	418231.00	38431751.00	
<u>Gjeld konv.til aksjekap.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	250898.00	24838872.00	



<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A. innsk.EK</u>
	669129.00	63270623.00	

## 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>
	-1381661.00		37468321.00

<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-1381661.00		37468321.00

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-811017.00		-811017.00

<u>Gjeld konv.til opptj.EK</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
			25089770.00

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-2192678.00		61747074.00



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:

<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.*



(Office translation)

## PROTOKOLL FRA STYREMØTE

I

### NREP NSF IV Investco 109 AS

(ORG. NR. 923 422 757)

## MINUTES FROM BOARD MEETING

OF

### NREP NSF IV Investco 109 AS

(REG. NO. 923 422 757)

Den 4. august 2023 ble det avholdt styremøte i NREP NSF IV Investco 109 AS, org. nr. 923 422 757 ("**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 – Peter Alexander Lind

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

Følgende saker ble behandlet:

#### **1 GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE**

Styrets medlemmer har fått tilsendt endelig utkast til årsregnskap for regnskapsåret 2022. På bakgrunn av det tilsendte utkastet besluttet styret å godkjenne årsregnskapet for regnskapsåret 2022.

Videre besluttet styret å foreslå at det ikke deles ut utbytte for regnskapsåret 2022.

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

"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022."

On 4 August 2023, a board meeting of NREP NSF IV Investco 109 AS, reg. no. 923 422 757 (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 – Peter Alexander Lind

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 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND**

The members of the board of directors has received final drafts of the annual accounts for the financial year 2022. Based on the received drafts, the board resolved to approve the annual accounts for the financial year 2022.

The board of directors further resolved to propose to not distribute dividends for the financial year 2022.

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 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022."



**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 2022."*

**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 2022."*

**3 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR**

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."*

**3 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR**

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

*"The auditor's fee for the last financial year is approved as per the auditor's invoice."*

**4 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.

**4 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.

4. august 2023 / 4 August 2023

Jens Petter Hagen  
Styreleder / Chairman

Stian Juul Bøe Sørensen  
Styremedlem / Board Member

*Peter Lind*

Peter Alexander Lind  
Styremedlem / Board Member



OFFICE TRANSLATION

## PROTOKOLL FRA

## MINUTES OF

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING

### ORDINARY GENERAL MEETING

I

OF

#### NREP NSF IV Investco 109 AS

(ORG. NR. 923 422 757)

#### NREP NSF IV Investco 109 AS

(REG NO 923 422 757)

Den 4. august 2023 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NREP NSF IV Investco 109 AS ("**Selskapet**") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7.

On 4 August 2023, an ordinary general meeting was held by NREP NSF IV Investco 109 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 2022, HERUNDER UTDELING AV UTBYTTE

#### 3 APPROVAL OF THE ANNUAL ACCOUNTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2022, INCLUDING DISTRIBUTION OF DIVIDEND



I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Styrets forslag til årsregnskap for regnskapsåret 2022 godkjennes. Det deles ikke ut utbytte for regnskapsåret 2022."*

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 2022 is approved. Dividends will not be distributed for the financial year 2022."*

#### 4 FASTSETTELSE AV HONORAR TIL REVISOR

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår godkjennes etter regning."*

#### 4 DETERMINATION OF REMUNERATION TO THE AUDITOR

In accordance with the board of directors' proposal, the general meeting adopted the following resolution:

*"The auditor's fee for the last financial year is approved as per the auditor's invoice."*

#### 5 GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

I samsvar med styrets forslag traff generalforsamlingen følgende beslutning:

*"Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022."*

#### 5 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 2022."*

\*\*\*

Mer forelå ikke til behandling.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

\*\*\*

There were no further matters to be discussed.

The general meeting was adjourned.

4. august 2023 / 4 August 2023

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

Shareholders' name	Date of birth / reg. no.	Address	Number of Shares
Frederik Møller Jensen	9 February 1991	Holger Danskes Vej 10, st.th. 2000 Frederiksberg Denmark	12,326
Hyrehøj ApS	37242101	c/o NREP A/S Southamptongade 4 2150 Nordhavn Denmark	456,556
Katrine Thorning	18 August 1972	Kærparken 7 2800 Kongens Lyngby Denmark	3,043
KidCo ApS	37242179	c/o NREP A/S Southamptongade 4 2150 Nordhavn Denmark	570,694
Orbra Invest AB	556911-7822	Maria Prästgårdsgata IA 118 52 Stockholm Sweden	1,141,388
South Bay Capital AB	559010-5085	Box 7721 103 95 Stockholm Sweden	456,556
Strømstangen AS	987655291	Olav Vs gate 5 0161 Oslo Norway	125,048



NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

---

## **Annual report 2022**

### **Annual accounts**

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

### **Auditor's report**



## NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

---

### Income statement

	Note	2022	2021
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>1 557 569</u>	<u>211 000</u>
Operating result		<u>-1 557 569</u>	<u>- 211 000</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3	787 294	57 320
Financial expenses	3	<u>40 742</u>	<u>952 259</u>
Net financial items		<u>746 552</u>	<u>- 894 939</u>
Ordinary result before tax		<u>-811 017</u>	<u>-1 105 939</u>
Tax on ordinary result	4	0	0
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u>-811 017</u>	<u>-1 105 939</u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred to/from other equity	6	<u>-811 017</u>	<u>-1 105 939</u>



**NREP NSF IV INVESTCO 109 AS**

---

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2022	2021
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in companies	7	<u>58 573 542</u>	<u>30 037 039</u>
Total financial assets		<u>58 573 542</u>	<u>30 037 039</u>
Total fixed assets		<u>58 573 542</u>	<u>30 037 039</u>
<b>Current assets</b>			
Cash and cash equivalents	8	<u>4 942 101</u>	<u>7 642 282</u>
Total current assets		<u>4 942 101</u>	<u>7 642 282</u>
Total assets		<u>63 515 643</u>	<u>37 679 321</u>



**NREP NSF IV INVESTCO 109 AS**

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2022	2021
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5,6	669 129	418 231
Share premium reserve	6	<u>63 270 623</u>	<u>38 431 751</u>
Total paid-in capital		<u>63 939 752</u>	<u>38 849 982</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	<u>-2 192 678</u>	<u>-1 381 661</u>
Total retained earnings		<u>-2 192 678</u>	<u>-1 381 661</u>
Total equity		<u>61 747 074</u>	<u>37 468 321</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Current liabilities</i>			
Accrued expenses		958 860	211 000
Accounts payable		<u>809 709</u>	<u>0</u>
Total current liabilities		<u>1 768 569</u>	<u>211 000</u>
Total liabilities		<u>1 768 569</u>	<u>211 000</u>
Total equity and liabilities		<u>63 515 643</u>	<u>37 679 321</u>

31 December 2022  
Oslo, 4 August 2023

Jens Petter Hagen  
Chairman of the Board/  
General Manager

Peter Lind  
Member of the board

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the board



## NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

---

### Notes to the accounts for 2022

#### 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 109 AS

---

### Notes to the accounts for 2022

#### 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>	2022	2021
Audit fee	0	0
Other services	0	0

VAT is not included in the above amounts.

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

	2022	2021
<i>Financial Income</i>		
External interest income	870	0
Other financial income	786 424	57 320
Total	<u>787 294</u>	<u>57 320</u>
<i>Financial expenses</i>		
External interest expense	32 525	31 187
Other financial expense	8 217	921 072
Total	<u>40 742</u>	<u>952 259</u>



## NREP NSF IV INVESTCO 109 AS

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 4 - Income taxes

<i>Income tax expense consists of:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tax payable	0	0
Change in deferred tax	0	0
Total income tax expense	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Tax base estimation</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinary result before tax	-811 017	-1 105 939
Permanent differences	-101	0
Change in temporary differences	0	0
Taxable income before utilization of loss carried forward	<u>-811 118</u>	<u>-1 105 939</u>
(Utilized) loss carried forward	811 118	1 105 939
Taxable income after (utilization of) loss carried forward	<u>0</u>	<u>0</u>
Tax payable	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>		
Tax losses carried forward	-1 917 057	-1 105 939
Differences excluded from deferred tax	1 917 057	1 105 939
Basis for deferred tax	<u>0</u>	<u>0</u>
Deferred income tax liability/asset (22% this year, 22% last year)	0	0

<i>Effective tax rate</i>	<b>2022</b>
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-178 446
Permanent differences (22%)	0
Change in deferred tax asset not recognized	178 446
This year's effect of change in tax rate	<u>0</u>
Income tax expense	<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 109 AS

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	6 691 291	0.10	669 129

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Orbra Invest AB	2 662 179	39.8	39.8
KidCo ApS	1 331 088	19.9	19.9
Hyrehøj ApS	1 064 871	15.9	15.9
South Bay Capital AB	1 064 871	15.9	15.9
Strömstangen AS	532 437	8.0	8.0
Frederik Møller Jensen	28 749	0.4	0.4
Katrine Thorning	7 096	0.1	0.1
Total	6 691 291	100.0	100.0

#### Note 6 – Owners' equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Owners' equity 01.01.	418 231	38 431 751	-1 381 661	37 468 321
Capital increase	250 898	24 838 872	0	25 089 770
Profit for the year	0	0	-811 017	-811 017
Owners' equity 31.12.	669 129	63 270 623	-2 192 678	61 747 074

#### Note 7 - Other long-term shares and units

Company	Share	Balance sheet value
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	0.70 %	58 573 542

The investment is booked to acquisition cost. The company has committed to pay EUR 12 567 333 to the fund. As of the balance sheet date the total payment is EUR 5 794 112. Remaining commitment is EUR 6 773 221 equivalent to NOK 71 212 296 as of the balance sheet date.

#### Note 8 - Bank deposit

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



To the General Meeting of NSF IV Investco 109 AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Investco 109 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

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

### Basis for Opinion

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

### Other Matters

The Company's financial statements have been submitted after the expiry of the statutory time limit for preparation of financial statements.

The financial statements for the previous period have not been audited and the comparative figures have therefore not been subject to audit. This matter does not affect our opinion on the financial statements.

### Responsibilities of the Board of Directors and the Managing Director for the Financial Statements

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

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

#### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

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

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

Oslo, 4 August 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - IC 109

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-08-09 09:43

**This document package contains:**

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



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