



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 431 150
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIP NORWAY HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Bråten Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 321 769 | 418 881 |
| Sum kostnader | | 321 769 | 418 881 |
| Driftsresultat | | -321 769 | -418 881 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 4 123 243 | 5 315 465 |
| Annen finansinntekt | | 1 551 209 | 888 404 |
| Sum finansinntekter | | 5 674 452 | 6 203 869 |
| Annen finanskostnad | | 8 104 075 | 6 887 094 |
| Sum finanskostnader | | 8 104 075 | 6 887 094 |
| Netto finans | | -2 429 623 | -683 225 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 751 392 | -1 102 106 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 185 261 | 57 862 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Årsresultat | | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 936 653 | -1 159 968 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 21 005 571 | 21 005 571 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 92 079 217 | 115 655 974 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 113 084 788 | 136 661 545 |
| Sum anleggsmidler | | 113 084 788 | 136 661 545 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 4 | 24 430 | 24 430 |
| Sum fordringer | | 24 430 | 24 430 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 689 547 | 947 567 |
| Sum omløpsmidler | | 713 977 | 971 997 |
| SUM EIENDELER | | 113 798 765 | 137 633 542 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | 5 | 301 474 979 | 347 974 979 |
| Sum innskutt egenkapital | | 301 774 979 | 348 274 979 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -314 379 380 | -336 842 728 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -314 379 380 | -336 842 728 |
| Sum egenkapital | | -12 604 401 | 11 432 251 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 4 136 | 10 470 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 4 136 | 10 470 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 125 584 012 | 124 899 284 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 125 584 012 | 124 899 284 |
| Sum langsiktig gjeld | | 125 588 148 | 124 909 754 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | | 37 042 |
| Betalbar skatt | 2 | 191 595 | 76 522 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 623 423 | 1 177 973 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 815 018 | 1 291 537 |
| Sum gjeld | | 126 403 166 | 126 201 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 113 798 765 | 137 633 542 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 644102

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 431 150
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIP NORWAY HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørgen Bråten Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 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, 08.07.2025

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: 928 431 150
NIP NORWAY HOLDING 4 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 321 769 | 418 881 |
| Sum kostnader | | 321 769 | 418 881 |
| Driftsresultat | | -321 769 | -418 881 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 4 123 243 | 5 315 465 |
| Annen finansinntekt | | 1 551 209 | 888 404 |
| Sum finansinntekter | | 5 674 452 | 6 203 869 |
| Annen finanskostnad | | 8 104 075 | 6 887 094 |
| Sum finanskostnader | | 8 104 075 | 6 887 094 |
| Netto finans | | -2 429 623 | -683 225 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 751 392 | -1 102 106 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 185 261 | 57 862 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Årsresultat | | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -2 936 653 | -1 159 968 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 936 653 | -1 159 968 |



Organisasjonsnr: 928 431 150
NIP NORWAY HOLDING 4 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 21 005 571 | 21 005 571 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 92 079 217 | 115 655 974 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 113 084 788 | 136 661 545 |
| Sum anleggsmidler | | 113 084 788 | 136 661 545 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 4 | 24 430 | 24 430 |
| Sum fordringer | | 24 430 | 24 430 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 689 547 | 947 567 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 689 547 | 947 567 |
| Sum omløpsmidler | | 713 977 | 971 997 |
| SUM EIENDELER | | 113 798 765 | 137 633 542 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 300 000 | 300 000 |
| Overkurs | 5 | 301 474 979 | 347 974 979 |
| Sum innskutt egenkapital | | 301 774 979 | 348 274 979 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -314 379 380 | -336 842 728 |
| Sum opptjent egenkapital | | -314 379 380 | -336 842 728 |
| Sum egenkapital | | -12 604 401 | 11 432 251 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 4 136 | 10 470 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 4 136 | 10 470 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 7 | 125 584 012 | 124 899 284 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 125 584 012 | 124 899 284 |
| Sum langsiktig gjeld | | 125 588 148 | 124 909 754 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | | 37 042 |
| Betalbar skatt | 2 | 191 595 | 76 522 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 623 423 | 1 177 973 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 815 018 | 1 291 537 |
| Sum gjeld | | 126 403 166 | 126 201 291 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 113 798 765 | 137 633 542 |



Organisasjonsnr: 928 431 150
NIP NORWAY HOLDING 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinary shares | 3000.00 | 100.00 | 300000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| NREP Income+ Fund MasterCo S.å.r.l | 3000.00 | 100.00% | Ordinary shares |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 3000.00 | 100.00% |

The company has one class of shares and all shares have equal voting right.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Løvåsmyra 2 AS | 100.00% | 100.00% | | |

The entity is part of the consolidated accounts for NREP Income + Fund SCSp., whose address is: Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



NIP Norway Holding 4 AS

Annual report 2024

Annual accounts

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

Auditor's report



NIP Norway Holding 4 AS

Income statement

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Operating expenses | | | |
| Other operating expenses | | <u>321 768</u> | <u>418 880</u> |
| Operating result | | <u>-321 768</u> | <u>-418 880</u> |
| Financial income and expenses | | | |
| Interest income from group companies | | 4 123 243 | 5 315 465 |
| Other financial income | | 1 551 209 | 888 404 |
| Other financial expenses | | <u>8 104 075</u> | <u>6 887 095</u> |
| Net financial items | | <u>-2 429 624</u> | <u>-683 226</u> |
| Result before tax | | <u>-2 751 392</u> | <u>-1 102 106</u> |
| Tax expense | 2 | <u>185 261</u> | <u>57 862</u> |
| Net profit for the year | | <u>-2 936 653</u> | <u>-1 159 968</u> |
| Allocated as follows | | | |
| Transferred to/(-from) other equity | 5 | <u>-2 936 653</u> | <u>-1 159 968</u> |



NIP Norway Holding 4 AS

Balance sheet as of December 31

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Fixed assets | | | |
| <i>Financial assets</i> | | | |
| Investments in subsidiaries | 3 | 21 005 571 | 21 005 571 |
| Intercompany loans | 4 | 92 079 217 | 115 655 974 |
| Total financial assets | | <u>113 084 788</u> | <u>136 661 545</u> |
| Total fixed assets | | <u>113 084 788</u> | <u>136 661 545</u> |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Other receivables | 4 | 24 430 | 24 430 |
| Total receivables | | <u>24 430</u> | <u>24 430</u> |
| Cash and cash equivalents | | <u>689 547</u> | <u>947 567</u> |
| Total current assets | | <u>713 977</u> | <u>971 997</u> |
| Total assets | | <u>113 798 765</u> | <u>137 633 541</u> |



NIP Norway Holding 4 AS

Balance sheet as of December 31

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid-in capital</i> | | | |
| Share capital | 5, 6 | 300 000 | 300 000 |
| Share premium | 5 | 301 474 979 | 347 974 979 |
| Total paid-in capital | | <u>301 774 979</u> | <u>348 274 979</u> |
| <i>Retained earnings</i> | | | |
| Other equity | 5 | <u>-314 379 380</u> | <u>-336 842 728</u> |
| Total retained earnings | | <u>-314 379 380</u> | <u>-336 842 728</u> |
| Total equity | | <u>-12 604 401</u> | <u>11 432 251</u> |
| Liabilities | | | |
| <i>Provisions</i> | | | |
| Deferred tax liability | 2 | <u>4 136</u> | <u>10 470</u> |
| Total provisions | | <u>4 136</u> | <u>10 470</u> |
| <i>Other long-term liabilities</i> | | | |
| Liabilities to financial institutions | 7 | <u>125 584 012</u> | <u>124 899 284</u> |
| Total other long-term liabilities | | <u>125 584 012</u> | <u>124 899 284</u> |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 0 | 37 042 |
| Tax payable | 2 | 191 595 | 76 522 |
| Other short-term liabilities | 4 | <u>623 423</u> | <u>1 177 972</u> |
| Total current liabilities | | <u>815 018</u> | <u>1 291 536</u> |
| Total liabilities | | <u>126 403 166</u> | <u>126 201 290</u> |
| Total equity and liabilities | | <u>113 798 765</u> | <u>137 633 541</u> |

31 December 2024
Oslo, 30 June 2025

Jørgen Bråten Nordby
Jørgen Bråten Nordby (Jun 30, 2025 13:37 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Chairman of the board

Kristian Bendix Aarflot-Nyrud
Kristian Bendix Aarflot-Nyrud (Jun 30, 2025 10:54 GMT+2)

Kristian Bendix Aarflot-Nyrud
Member of the board



NIP Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2024

Note - 1 Accounting Principles

The annual report has been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small entities.

The entity does not have any employees.

Balance sheet classification

Current assets and short-term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long-term liabilities.

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

Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long-term liabilities are recognized at nominal value.

Subsidiaries and investment in associate

Subsidiaries and investments in associates are valued at cost in the company accounts. The investment is valued as cost of the shares in the subsidiary, less any impairment losses. An impairment loss is recognised if the impairment is not considered temporary, in accordance with generally accepted accounting principles. Impairment losses are reversed if the reason for the impairment loss disappears in a later period.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as they are recognised in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceed withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

Accounts receivables and other receivables

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

Foreign currency translation

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

Income tax

The tax expense consists of the tax payable and changes to deferred tax. Deferred tax/tax assets are calculated on all differences between the book value and tax value of assets and liabilities. Deferred tax is calculated as 22 percent of temporary differences and the tax effect of tax losses carried forward. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet when it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Taxes payable and deferred taxes are recognised directly in equity to the extent that they relate to equity transactions.



NIP Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 2 - Income taxes

| <i>Income tax expenses</i> | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Tax payable | 191 595 | 76 522 |
| Change in deferred tax | -6 334 | -18 660 |
| Total income tax expense | <u>185 261</u> | <u>57 862</u> |
| <i>Tax base estimation</i> | 2024 | 2023 |
| Result before tax | -2 751 392 | -1 102 106 |
| Permanent differences | 1 898 | 0 |
| Change in temporary differences | <u>28 791</u> | <u>84 817</u> |
| General income | -2 720 703 | -1 017 289 |
| Limitation of deduction for interest | <u>3 591 588</u> | <u>1 365 118</u> |
| Tax base | <u>870 885</u> | <u>347 829</u> |
| Tax payable in balance sheet | 191 595 | 76 522 |
| <i>Temporary differences outlined</i> | 2024 | 2023 |
| Accounting accruals | <u>18 800</u> | <u>47 591</u> |
| Total temporary differences | <u>18 800</u> | <u>47 591</u> |
| Carry forward interest limitation | <u>-4 956 706</u> | <u>-1 365 118</u> |
| Net temporary differences | <u>-4 937 906</u> | <u>-1 317 527</u> |
| Deferred tax (22%) | -1 086 339 | -289 856 |
| Deferred tax asset not recognized | <u>1 090 475</u> | <u>300 326</u> |
| Deferred income tax in balance sheet | <u>4 136</u> | <u>10 470</u> |
| <i>Effective tax rate</i> | 2024 | |
| Expected income taxes, statutory tax rate 22% | -605 306 | |
| Change in deferred tax asset not recognized | 790 149 | |
| Permanent differences (22%) | <u>418</u> | |
| Income tax expense | <u>185 261</u> | |
| Effective tax rate *) | -6,7 % | |

*) Tax expense divided by pre-tax income



NIP Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 3 - Investment in subsidiaries and associates

| Company | Location | Share owners | Book value 31.12 |
|----------------|----------|--------------|------------------|
| Løvåsmyra 2 AS | Oslo | 100 % | 21 005 571 |

The entity is part of the consolidated accounts for NREP Income + Fund SCSp., whose address is: Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 4 - Intercompany balance with group and associated companies

| <i>Receivables</i> | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Long-term loans | 92 079 217 | 115 655 974 |
| Short-term loans | 24 430 | 24 430 |
| Total intercompany receivables | <u>92 103 647</u> | <u>115 680 404</u> |

| <i>Payables</i> | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---------|---------|
| Other short term payables | 501 352 | 501 352 |

Note 5 - Equity

| | Share capital | Share premium | Other equity | Total |
|--------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Equity 01.01. | 300 000 | 347 974 979 | -336 842 728 | 11 432 251 |
| Distribution correction (PY) | 0 | -25 400 000 | 25 400 000 | 0 |
| Distribution of share premium | 0 | -21 100 000 | 0 | -21 100 000 |
| Net profit/(loss) for the year | 0 | 0 | -2 936 652 | -2 936 652 |
| Equity 31.12. | <u>300 000</u> | <u>301 474 979</u> | <u>-314 379 380</u> | <u>-12 604 401</u> |

The total equity is negative as of 31 December 2024. The Group parent company has agreed to support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.



NIP Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

| | Number of shares | Face value | Book value |
|-----------------|---------------------|------------|------------|
| Ordinary shares | 3 000 | 100 | 300 000 |

Shareholders per 31.12:

| | Ordinary shares | Ownership share | Voting rights |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| NREP Income+ Fund MasterCo S.à.r.l | 3 000 | 100 % | 100 % |

The company has one class of shares and all shares have equal voting right.

Note 7 - Long term loans

| <i>Liabilities</i> | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Liabilities to financial institutions | 125 584 012 | 124 899 284 |

In 2024 the company had an outstanding bank loan originally scheduled to expire in 2025. The company have successfully renegotiated the terms of the loan with the lender. Under the revised agreement, the expiration date has been extended, and the loan continues to be classified as a long-term liability.



To the General Meeting of NIP Norway Holding 4 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NIP Norway Holding 4 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, 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 2024, 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.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors (management) is 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 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, 30 June 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Jørgensen, Lars Kristian | BANKID | 2025-06-30 21:59 |

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.



Skatteetaten

Vår dato
07.02.2023

Din/Deres dato
24.01.2023

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2023/5042598

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 24. januar 2023 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

| | |
|---|----------------------------|
| UMEUS Norway AS | org.nr. 928 549 194 |
| Trondheim Bolig 1 AS | org.nr. 964 856 117 |
| Trondheim Bolig 2 AS | org.nr. 925 051 047 |
| Persaunet Studentby AS | org.nr. 988 081 272 |
| NSF V Norway Advisory AS | org.nr. 928 430 979 |
| WR Start up 490 AS | org.nr. 929 601 203 |
| NIP Norway Holding 4 AS | org.nr. 928 431 150 |
| NIP Norway Holding 5 AS | org.nr. 928 430 812 |
| Løvåsmyra 2 AS | org.nr. 989 753 304 |
| Liertoppen Vest AS | org.nr. 992 193 352 |
| NSF V Logistics Holterkollveien 3 AS | org.nr. 987 246 065 |
| NSF IV Logistics Moss Næringspark AS | org.nr. 927 781 689 |

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 har hovedsakelig utenlandske profesjonelle eiere og er en del av NREP-systemet. Selskapene driver virksomhet innen eiendomsforvaltning. Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eierne skjer 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 vekt på at selskapene har hovedsakelig utenlandske profesjonelle eiere. 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

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.