



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 081 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PERSAUNET STUDENTBY 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: 30.06.2023

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			437 372
Annen driftsinntekt		15 647 457	17 188 789
Sum inntekter		15 647 457	17 626 161
Kostnader			
Avskrivning	3	4 006 722	4 006 722
Annen driftskostnad		8 100 858	8 637 934
Sum kostnader		12 107 580	12 644 656
Driftsresultat		3 539 877	4 981 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 831	5 145
Sum finansinntekter		3 831	5 145
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 493 657	1 472 235
Annen finanskostnad		1 809 543	1 119 976
Sum finanskostnader		3 303 200	2 592 211
Netto finans		-3 299 370	-2 587 066
Ordinært resultat før skattekostnad		240 507	2 394 439
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 463 779	1 391 420
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 223 272	1 003 019
Årsresultat		-1 223 272	1 003 019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 297 004	4 933 218
Overføringer annen egenkapital	6	-4 520 276	-3 930 200
Sum overføringer og disponeringer		-1 223 272	1 003 019



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	169 087 742	173 100 121
Maskiner og anlegg	3	436 664	431 009
Sum varige driftsmidler		169 524 406	173 531 130
Sum anleggsmidler		169 524 406	173 531 130
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		470 576	136 453
Andre fordringer	5	10 172	4 613 558
Sum fordringer		480 748	4 750 011
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 972 754	4 969 276
Sum omløpsmidler		4 453 502	9 719 287
SUM EIENDELER		173 977 908	183 250 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 800 000	9 800 000
Overkurs	6	182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 573 050	11 573 050
Sum innskutt egenkapital		21 555 050	21 555 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-15 702 898	-11 182 623
Sum opptjent egenkapital		-15 702 898	-11 182 623
Sum egenkapital		5 852 152	10 372 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	132 326 864	135 605 946
Øvrig langsiktig gjeld	5	18 611 897	18 568 240
Sum annen langsiktig gjeld		150 938 761	154 174 186
Sum langsiktig gjeld		150 938 761	154 174 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 244 834	488 332
Betalbar skatt	2	533 855	
Annen kortsiktig gjeld	5	15 408 306	18 215 472
Sum kortsiktig gjeld		17 186 995	18 703 804
Sum gjeld		168 125 756	172 877 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 977 908	183 250 417



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 675564

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 081 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PERSAUNET STUDENTBY 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: 30.06.2023

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, 14.08.2023

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: 988 081 272
PERSAUNET STUDENTBY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			437 372
Annen driftsinntekt		15 647 457	17 188 789
Sum inntekter		15 647 457	17 626 161
Kostnader			
Avskrivning	3	4 006 722	4 006 722
Annen driftskostnad		8 100 858	8 637 934
Sum kostnader		12 107 580	12 644 656
Driftsresultat		3 539 877	4 981 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 831	5 145
Sum finansinntekter		3 831	5 145
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 493 657	1 472 235
Annen finanskostnad		1 809 543	1 119 976
Sum finanskostnader		3 303 200	2 592 211
Netto finans		-3 299 370	-2 587 066
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 463 779	1 391 420
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 223 272	1 003 019
Årsresultat		-1 223 272	1 003 019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 297 004	4 933 218
Overføringer annen egenkapital	6	-4 520 276	-3 930 200
Sum overføringer og disponeringer		-1 223 272	1 003 019



Organisasjonsnr: 988 081 272
PERSAUNET STUDENTBY AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	169 087 742	173 100 121
Maskiner og anlegg	3	436 664	431 009
Sum varige driftsmidler		169 524 406	173 531 130

Sum anleggsmidler		169 524 406	173 531 130
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		470 576	136 453
Andre fordringer	5	10 172	4 613 558
Sum fordringer		480 748	4 750 011

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 972 754	4 969 276
--	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		4 453 502	9 719 287
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		173 977 908	183 250 417
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	9 800 000	9 800 000
Overkurs	6	182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital	6	11 573 050	11 573 050
Sum innskutt egenkapital		21 555 050	21 555 050

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-15 702 898	-11 182 623
Sum opptjent egenkapital		-15 702 898	-11 182 623

Sum egenkapital		5 852 152	10 372 427
------------------------	--	------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	132 326 864	135 605 946
Øvrig langsiktig gjeld	5	18 611 897	18 568 240
Sum annen langsiktig gjeld		150 938 761	154 174 186
Sum langsiktig gjeld		150 938 761	154 174 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 244 834	488 332
Betalbar skatt	2	533 855	
Annen kortsiktig gjeld	5	15 408 306	18 215 472
Sum kortsiktig gjeld		17 186 995	18 703 804
Sum gjeld		168 125 756	172 877 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 977 908	183 250 417



Organisasjonsnr: 988 081 272
PERSAUNET STUDENTBY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	9800.00	1000.00	9800000.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

All shares are owned by NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS. The company has one class of shares and all shares have equal voting rights. The entity is part of the consolidated accounts for NREP Nordic Strategies Fund IV LP, whose address is: NREP Nordic Strategies Fund IV LP, 26, Rue Philippe II, L-2340 Luxembourg.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

<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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



To the General Meeting of Persaunet Studentby AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Persaunet Studentby 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.

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,

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



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 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Persaunet Studentby

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-07-16 23:27

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.



Persaunet Studentby AS

Annual report 2022

Annual accounts

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

Auditor's report



Persaunet Studentby AS

Income statement

	Note	2022	2021
Revenue			
Sales revenue		0	437 372
Other operating income		15 647 457	17 188 789
Total revenue		15 647 457	17 626 161
Operating expenses			
Depreciation	3	4 006 722	4 006 722
Other operating expenses		8 100 858	8 637 934
Total operating expenses		12 107 580	12 644 656
Operating result		3 539 877	4 981 505
Financial income and expenses			
Other financial income		3 831	5 145
Interest paid to group companies	5	1 493 657	1 472 235
Other financial expenses		1 809 543	1 119 976
Net financial items		-3 299 370	-2 587 066
Result before tax		240 507	2 394 439
Tax expense	2	1 463 779	1 391 420
Net profit/(-loss) for the year		-1 223 272	1 003 019
Allocated as follows			
Group contribution	6	3 297 004	4 933 218
Transferred to/(-from) other equity	6	-4 520 276	-3 930 200
Total allocations		-1 223 272	1 003 019



Persaunet Studentby AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
<i>Tangible assets</i>			
Land, buildings and other real property	3, 4	169 087 742	173 100 121
Machinery and plant	3	436 664	431 009
Total tangible assets		<u>169 524 406</u>	<u>173 531 130</u>
Total fixed assets		<u>169 524 406</u>	<u>173 531 130</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivable		470 576	136 453
Other receivables	5	<u>10 172</u>	<u>4 613 558</u>
Total receivables		<u>480 748</u>	<u>4 750 011</u>
Cash and cash equivalents		<u>3 972 754</u>	<u>4 969 276</u>
Total current assets		<u>4 453 502</u>	<u>9 719 287</u>
Total assets		<u>173 977 908</u>	<u>183 250 417</u>



Persaunet Studentby AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	6, 7	9 800 000	9 800 000
Share premium	6	182 000	182 000
Other paid-in capital	6	11 573 050	11 573 050
Total paid-in capital		<u>21 555 050</u>	<u>21 555 050</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	-15 702 898	-11 182 623
Total retained earnings		<u>-15 702 898</u>	<u>-11 182 623</u>
Total equity		<u>5 852 152</u>	<u>10 372 427</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions	4	132 326 864	135 605 946
Other long-term liabilities	5	18 611 897	18 568 240
Total other long term liabilities		<u>150 938 761</u>	<u>154 174 186</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		1 244 834	488 332
Tax payable	2	533 855	0
Other short-term liabilities	5	15 408 306	18 215 472
Total current liabilities		<u>17 186 995</u>	<u>18 703 804</u>
Total liabilities		<u>168 125 756</u>	<u>172 877 990</u>
Total equity and liabilities		<u>173 977 908</u>	<u>183 250 417</u>

31 December 2022

Oslo, 30 June 2023

Jens Petter Hagen
Jens Petter Hagen (Jul 1, 2023 19:15 GMT+2)

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Stian Juul Bøe Sørensen (Jul 1, 2023 19:23 GMT+2)

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



Persaunet Studentby AS

Notes to the accounts for 2022

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.

Rental income

Rental income are recognized as income on a straight-line basis over the rental period.

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.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is capitalized and depreciated linearly over the estimated useful life. Significant fixed assets which consist of substantial components with dissimilar economic life have been unbundled; depreciation of each component is based on the economic life of the component. Costs for maintenance are expensed as incurred, whereas costs for improving and upgrading property plant and equipment are added to the acquisition cost and depreciated with the related asset. If carrying value of a non-current asset exceeds the estimated recoverable amount, the asset is written down to the recoverable amount. The recoverable amount is the greater of the net realisable value and value in use. In assessing value in use, the discounted estimated future cash flows from the asset are discounted are used.

Accounts receivable and other receivables

Accounts receivable 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

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.



Persaunet Studentby AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2022	2021
Tax payable	1 463 779	1 391 420
Total income tax expense	<u>1 463 779</u>	<u>1 391 420</u>
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Result before tax	240 507	2 394 439
Permanent differences	-784	0
Change in temporary differences	3 987 205	3 930 199
General income	<u>4 226 928</u>	<u>6 324 638</u>
Limitation of deduction for interest	2 426 614	0
Group contribution provided	<u>-4 226 928</u>	<u>-6 324 638</u>
Tax base	<u>2 426 614</u>	<u>0</u>
Tax payable (22%) of the tax base	533 855	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2022	2021
Fixed assets	-32 664 062	-28 718 556
Accounting accruals	<u>-41 700</u>	<u>0</u>
Total temporary differences	<u>-32 705 762</u>	<u>-28 718 556</u>
Carry forward interests limitation	<u>-2 426 614</u>	<u>0</u>
Net temporary differences	<u>-35 132 376</u>	<u>-28 718 556</u>
Deferred income tax asset (22%)	-7 729 123	-6 318 082
Deferred income tax asset not recognized	7 729 123	6 318 082
<i>Effective tax rate</i>	2022	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	52 912	
Change in deferred tax asset not recognized	1 411 039	
Permanent differences (22%)	<u>-172</u>	
Income tax expense	<u>1 463 779</u>	
Effective tax rate *)	608,6 %	

*) Tax expense divided by pre-tax income



Persaunet Studentby AS

Notes to the accounts for 2022

Note 3 - Tangible assets

	Land, buildings and other property	Machinery and plant etc	Total
Acquisition cost 01.01.	205 530 438	3 564 231	209 094 669
Acquisition cost 31.12.	205 530 438	3 564 231	209 094 669
Acc.depreciation 31.12.	-36 442 696	-3 127 567	-39 570 263
Net carrying amount at 31.12.	169 087 742	436 664	169 524 406
Depreciation for the year	3 829 321	177 401	4 006 722
Percentage depreciation	2-10	10-20	

Note 4 - Mortgages and guarantees

	2022	2021
Debt secured by mortgage	132 326 864	135 605 946
Balance sheet value of pledged assets - land and buildings	169 087 742	173 100 121

Note 5 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022	2021
Group contribution received	0	4 500 000
<i>Payables</i>	2022	2021
Long-term loans	18 611 897	18 568 240
Short-term loans	9 744 639	7 920 001
Group contribution provided	4 226 928	6 324 638
Total intercompany payables	32 583 464	32 812 879



Persaunet Studentby AS

Notes to the accounts for 2022

Note 6 - Equity

	Share capital	Share premium	Other paid-in capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	9 800 000	182 000	11 573 050	-11 182 622	10 372 428
Net profit/(loss) for the year	0	0	0	-1 223 272	-1 223 272
Group contribution	0	0	0	-3 297 004	-3 297 004
Equity 31.12.	9 800 000	182 000	11 573 050	-15 702 898	5 852 152

Note 7 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	9 800	1 000	9 800 000

All shares are owned by NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS.

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

The entity is part of the consolidated accounts for NREP Nordic Strategies Fund IV LP, whose address is: NREP Nordic Strategies Fund IV LP, 26, Rue Philipe II, L-2340 Luxembourg.



2022 1582 FS 30.06.23 - FINAL

Final Audit Report

2023-07-01

Created:	2023-07-01
By:	Cecilie Klepstad (cekl@nrep.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAMdLjL711GUwtaiG-Yx0NhxPyNz9XMf6

"2022 1582 FS 30.06.23 - FINAL" History

-  Document created by Cecilie Klepstad (cekl@nrep.com)
2023-07-01 - 5:10:19 PM GMT
-  Document emailed to jeha@nrep.com for signature
2023-07-01 - 5:12:26 PM GMT
-  Email viewed by jeha@nrep.com
2023-07-01 - 5:15:21 PM GMT
-  Signer jeha@nrep.com entered name at signing as Jens Petter Hagen
2023-07-01 - 5:15:38 PM GMT
-  Document e-signed by Jens Petter Hagen (jeha@nrep.com)
Signature Date: 2023-07-01 - 5:15:40 PM GMT - Time Source: server
-  Document emailed to Stian Sørensen (sjbs@nrep.com) for signature
2023-07-01 - 5:15:40 PM GMT
-  Email viewed by Stian Sørensen (sjbs@nrep.com)
2023-07-01 - 5:22:45 PM GMT
-  Signer Stian Sørensen (sjbs@nrep.com) entered name at signing as Stian Juul Bøe Sørensen
2023-07-01 - 5:23:06 PM GMT
-  Document e-signed by Stian Juul Bøe Sørensen (sjbs@nrep.com)
Signature Date: 2023-07-01 - 5:23:08 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2023-07-01 - 5:23:08 PM GMT



Adobe Acrobat Sign