



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 283  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		542 763	446 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>542 763</b>	<b>446 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-542 763</b>	<b>-446 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 378 011	14 010 638
Annen finansinntekt	2, 4	12 556 487	38 805 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 934 498</b>	<b>52 816 290</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		775 624	400 732
Annen finanskostnad	2, 4	11 896 739	7 165 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 672 363</b>	<b>7 565 997</b>
<b>Netto finans</b>		<b>659 748</b>	<b>31 640 386</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 984</b>	<b>31 193 740</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	526 929	2 933 149
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	1 868 201	10 399 347
Overføringer annen egenkapital	6	-2 278 146	17 861 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	263 103 615	265 419 213
Lån til foretak i samme konsern	5	125 448 589	163 766 178
Andre fordringer	5	125 448 589	163 766 178
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 552 204</b>	<b>429 185 391</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>388 552 204</b>	<b>429 185 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	19 122 856	23 622 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 122 856</b>	<b>23 622 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>863 182</b>	<b>2 329 104</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 986 038</b>	<b>25 951 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>408 538 242</b>	<b>455 137 351</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital	6	76 040 156	76 040 157
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 100 156</b>	<b>76 100 157</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	25 708 272	27 986 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 708 272</b>	<b>27 986 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 808 428</b>	<b>104 086 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 417 507	236 410 934
Øvrig langsiktig gjeld	5	62 435 818	90 182 853
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 853 325</b>	<b>326 593 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 853 325</b>	<b>326 593 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 705	49 772
Annen kortsiktig gjeld	5	21 849 784	24 407 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 876 489</b>	<b>24 456 989</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>306 729 814</b>	<b>351 050 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>408 538 242</b>	<b>455 137 351</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 691166

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 283  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

#### 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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		542 763	446 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>542 763</b>	<b>446 646</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-542 763</b>	<b>-446 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 378 011	14 010 638
Annen finansinntekt	2, 4	12 556 487	38 805 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 934 498</b>	<b>52 816 290</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		775 624	400 732
Annen finanskostnad	2, 4	11 896 739	7 165 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 672 363</b>	<b>7 565 997</b>
<b>Netto finans</b>		<b>659 748</b>	<b>31 640 386</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	526 929	2 933 149
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	1 868 201	10 399 347
Overføringer annen egenkapital	6	-2 278 146	17 861 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-409 945</b>	<b>28 260 591</b>



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	263 103 615	265 419 213
Lån til foretak i samme konsern	5	125 448 589	163 766 178
Andre fordringer	5	125 448 589	163 766 178
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 552 204</b>	<b>429 185 391</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>388 552 204</b>	<b>429 185 391</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	5	19 122 856	23 622 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 122 856</b>	<b>23 622 856</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 182	2 329 104
--	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		19 986 038	25 951 960
------------------	--	------------	------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>408 538 242</b>	<b>455 137 351</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital	6	76 040 156	76 040 157
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 100 156</b>	<b>76 100 157</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	25 708 272	27 986 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 708 272</b>	<b>27 986 418</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>101 808 428</b>	<b>104 086 575</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		222 417 507	236 410 934
Øvrig langsiktig gjeld	5	62 435 818	90 182 853
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 853 325</b>	<b>326 593 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 853 325</b>	<b>326 593 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 705	49 772
Annen kortsiktig gjeld	5	21 849 784	24 407 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 876 489</b>	<b>24 456 989</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>306 729 814</b>	<b>351 050 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>408 538 242</b>	<b>455 137 351</b>



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 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	30000.00	2.00	60000.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**  
4

**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>
Trondheim Bolig 1 AS	100.00%	100.00%		
Trondheim Bolig 2 AS	100.00%	100.00%		
Persaunet Studentby AS	100.00%	100.00%		

In 2021 the company recognized a gain of 17.9 million NOK related to sale of shares in Gyldenløves gate 11 AS. Subsequent of signing the 2021 financial statements an updated gain and loss calculation shows that the gain was 2.3 million NOK lower and thus 2.3 million NOK has be recognized as a loss on sale in 2022. The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund IV LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP ,26, Rue Philippe II, L-2340 Luxembourg.  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei





Skatteetaten

Vår dato  
06.02.2019

Din/Deres dato  
02.12.2018

Saksbehandler  
Henning Stokke

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse  
Henrik Mollerin

Telefon  
800 80 000

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2019/5229106

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS  
Postboks 8015  
4068 STAVANGER

## Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 2. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- Distreal NSF 1 Oslo AS	915 880 800
- Distreal NSF 2 Oslo AS	978 643 116
- Distreal NSF 3 Oslo AS	916 259 778
- Distreal NSF 4 Oslo AS	979 978 278
- LPF Norway Holding AS	918 562 001
- NREP AS	815 488 652
- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	917 275 033
- NSF II Torvstikkeren 10 AS	990 544 530
- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS	919 377 224
- NSF II Norway Vestby Holding AS	917 071 438
- NSF II Regnbueveien 9 AS	990 755 671
- NSF III Norway 1 AS	919 580 283
- NSF III Norway Advisory AS	916 339 437
- Vestby Næringspark 1 AS	890 468 462

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering selskapene nevnt ovenfor dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

### Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:



*Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og de er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. De fleste kontaktpersoner i selskapene er ikke norske, noe som gjør at regnskapene bør utarbeides på engelsk.*

*Både arbeidsspråket til selskapene og bransjespråket der selskapene opererer er engelsk, derfor fremgår kravet i regnskapsloven § 3-4 om utarbeidelse av årsregnskap på norsk som lite anvendelig for selskapene. I tillegg til at det er ressurskrevende, fører av og til tvil om oversettelse og uoverensstemmelser mellom engelsk og norsk versjon til unødvendige misforståelser.*

*Ettersom selskapene sitt arbeidsspråk er engelsk vil alle ansatte forstå regnskapene selv om disse dokumentene i fremtiden blir utarbeidet i sin endelige form på engelsk. Det samme vil være tilfelle for selskapene sine kunder og kreditorer. Ettersom engelsk også er bransjespråk innen sektorene de opererer i, kan vi heller ikke se at andre, mer tilfeldige regnskapsbrukere skulle ha noe behov for at regnskapene utarbeides på norsk. Gruppen mener derfor at alle brukere av regnskapene i sum vil være tjent med at regnskapene kun utarbeides på engelsk.*

#### **Skattedirektoratets 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 m.v., 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 Skattedirektoratets 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 Skattedirektoratet lagt vekt på selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



og arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen  
seniorrådgiver  
Juridisk avdeling, næring  
Skattedirektoratet

Henning Stokke

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*



To the General Meeting of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 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](http://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, 28 June 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Letting Holding 2

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-06-30 20:05

**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.



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

---

## Annual report 2022

### Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

### Auditor's report



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

**Income statement**

	Note	2022	2021
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses		<u>542 763</u>	<u>446 646</u>
Operating result		<u>-542 763</u>	<u>-446 646</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Other financial income	2, 4	12 556 487	38 805 652
Other financial expenses	2, 4	<u>11 896 739</u>	<u>7 165 265</u>
Net financial items		<u>659 748</u>	<u>31 640 386</u>
Result before tax		<u>116 984</u>	<u>31 193 740</u>
Tax expense	3	<u>526 929</u>	<u>2 933 149</u>
<b>Net profit/(-loss) for the year</b>		<u>-409 945</u>	<u>28 260 591</u>
<b>Allocated as follows</b>			
Group contribution	6	1 868 201	10 399 347
Transferred to/(-from) other equity	6	<u>-2 278 146</u>	<u>17 861 244</u>
Total allocations		<u>-409 945</u>	<u>28 260 591</u>



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2022	2021
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	4	263 103 615	265 419 213
Other long-term receivables	5	125 448 589	163 766 178
Total financial assets		<u>388 552 204</u>	<u>429 185 391</u>
Total fixed assets		<u>388 552 204</u>	<u>429 185 391</u>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	5	19 122 856	23 622 856
Total receivables		<u>19 122 856</u>	<u>23 622 856</u>
Cash and cash equivalents		<u>863 182</u>	<u>2 329 104</u>
Total current assets		<u>19 986 038</u>	<u>25 951 960</u>
Total assets		<u>408 538 242</u>	<u>455 137 351</u>



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	6, 7	60 000	60 000
Other paid-in capital	6	<u>76 040 156</u>	<u>76 040 157</u>
Total paid-in capital		<u>76 100 156</u>	<u>76 100 157</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	<u>25 708 272</u>	<u>27 986 418</u>
Total retained earnings		<u>25 708 272</u>	<u>27 986 418</u>
Total equity		<u>101 808 428</u>	<u>104 086 575</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		222 417 507	236 410 934
Other long-term liabilities	5	<u>62 435 818</u>	<u>90 182 853</u>
Total other long-term liabilities		<u>284 853 325</u>	<u>326 593 787</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		26 705	49 772
Other short-term liabilities	5	<u>21 849 784</u>	<u>24 407 217</u>
Total current liabilities		<u>21 876 489</u>	<u>24 456 989</u>
Total liabilities		<u>306 729 814</u>	<u>351 050 776</u>
Total equity and liabilities		<u>408 538 242</u>	<u>455 137 351</u>

31 December 2022

Oslo , 28 June 2023

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen (Jun 29, 2023 10:21 GMT+2)

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the board



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 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.

The entity does not have any employees.

#### *Subsidiaries and investment in associates*

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 creditors due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term creditors.

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.

#### *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 translation*

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 on the basis of 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.



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

**Notes to the accounts for 2022**

**Note 2 - Financial income and expenses**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Financial income:</i>		
Gain on disposal of shares in subsidiaries	0	17 868 744
Group contribution received from subsidiary	0	6 925 711
Interest income from group companies	11 378 011	14 010 638
Other interest income	1 178 157	0
Other financial income	319	559
Total financial income	<u>12 556 487</u>	<u>38 805 652</u>
<i>Financial expenses:</i>		
Interest expense to group companies	775 624	400 732
Other interest expense	8 674 253	5 974 427
Other financial expenses	167 290	790 106
Loss on disposal of shares in subsidiaries	2 279 572	0
Total financial expenses	<u>11 896 739</u>	<u>7 165 265</u>

**Note 3 - Income taxes**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Income tax expenses</i>		
Tax payable	<u>526 929</u>	<u>2 933 149</u>
Total income tax expense	<u>526 929</u>	<u>2 933 149</u>
<i>Tax base estimation</i>		
Result before tax	116 984	31 193 740
Permanent differences	2 273 546	-17 868 744
Change in temporary differences	4 600	7 500
General income	<u>2 395 130</u>	<u>13 332 496</u>
Group contribution provided	<u>-2 395 130</u>	<u>-13 332 496</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>		
Accounting accruals	<u>-12 100</u>	<u>-7 500</u>
Total temporary differences	<u>-12 100</u>	<u>-7 500</u>
Deferred income tax asset (22%)	-2 662	-1 650
Deferred income tax asset not recognized	2 662	1 650



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

### Notes to the accounts for 2022

<i>Effective tax rate</i>	<b>2022</b>
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	25 736
Change in deferred tax asset not recognized	1 013
Permanent differences (22%)	<u>500 180</u>
Income tax expense	<u>526 929</u>

### Note 4 - Investment in subsidiaries and associates

<b>Company</b>	<b>Location</b>	<b>Share owners</b>	<b>Book value 31.12</b>
Trondheim Bolig 1 AS	Oslo	100 %	64 032 584
Trondheim Bolig 2 AS	Oslo	100 %	87 513 343
Persaunet Studentby AS	Oslo	100 %	111 557 688
<b>Total</b>			<u>263 103 615</u>

In 2021 the company recognized a gain of 17.9 million NOK related to sale of shares in Gyldenløves gate 11 AS. Subsequent of signing the 2021 financial statements an updated gain and loss calculation shows that the gain was 2.3 million NOK lower and thus 2.3 million NOK has be recognized as a loss on sale in 2022.

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund IV LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP ,26, Rue Philippe II, L-2340 Luxembourg.

### Note 5 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Long-term loans	125 448 589	163 766 178
Other short-term receivables	<u>19 122 856</u>	<u>23 622 856</u>
Total intercompany receivables	<u>144 571 445</u>	<u>187 389 034</u>
<i>Payables</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Long-term loans	21 075 502	4 849 520
Other short-term payables	<u>20 702 397</u>	<u>23 862 873</u>
Total intercompany payables	<u>41 777 899</u>	<u>28 712 393</u>



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

**Notes to the accounts for 2022**

**Note 6 - Equity**

	<b>Share capital</b>	<b>Other paid-in capital</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total</b>
Equity 01.01	60 000	76 040 156	27 986 419	104 086 575
Net profit/(loss) for the year	0	0	-409 945	-409 945
Group contribution provided	0	0	-1 868 201	-1 868 201
Equity 31.12.	60 000	76 040 156	25 708 273	101 808 429

**Note 7 - Share capital and shareholder information**

Share capital:

	<b>Number of shares</b>	<b>Face value</b>	<b>Book value</b>
Ordinary shares	30 000	2	60 000

All shares are owned by NREP NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS.

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