



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 430 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF V NORWAY ADVISORY AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.12.2021 - 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: 29.06.2023

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			
Kostnader			
Annen driftskostnad		137 559	
Sum kostnader		137 559	
Driftsresultat		-137 559	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		146	
Sum finansinntekter		146	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 656	
Annen finanskostnad		264	
Sum finanskostnader		7 920	
Netto finans		-7 774	
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 333	0
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 333	0
Årsresultat		-145 333	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-145 333	
Sum overføringer og disponeringer		-145 333	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	1 945 125	
Sum fordringer		1 945 125	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 029	
Sum omløpsmidler		2 295 154	0
SUM EIENDELER		2 295 154	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	
Annen innskutt egenkapital	4	133 633	
Sum innskutt egenkapital		163 633	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-145 333	
Sum opptjent egenkapital		-145 333	
Sum egenkapital		18 300	0
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 007 656	
Sum annen langsiktig gjeld		1 007 656	
Sum langsiktig gjeld		1 007 656	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 214 672	
Annen kortsiktig gjeld		54 526	
Sum kortsiktig gjeld		1 269 198	
Sum gjeld		2 276 854	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 295 154	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 675568

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 430 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF V NORWAY ADVISORY AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.12.2021 - 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: 29.06.2023

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: 928 430 979
NSF V NORWAY ADVISORY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		137 559	
Sum kostnader		137 559	
Driftsresultat		-137 559	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		146	
Sum finansinntekter		146	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 656	
Annen finanskostnad		264	
Sum finanskostnader		7 920	
Netto finans		-7 774	
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 333	0
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 333	0
Årsresultat		-145 333	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-145 333	
Sum overføringer og disponeringer		-145 333	



Organisasjonsnr: 928 430 979
NSF V NORWAY ADVISORY AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer			
Andre fordringer	3	1 945 125	
Sum fordringer		1 945 125	

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		350 029	

Sum omløpsmidler		2 295 154	0
------------------	--	-----------	---

SUM EIENDELER		2 295 154	0
----------------------	--	------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	
Annen innskutt egenkapital	4	133 633	
Sum innskutt egenkapital		163 633	

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-145 333	
Sum opptjent egenkapital		-145 333	

Sum egenkapital		18 300	0
-----------------	--	--------	---

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 007 656	
Sum annen langsiktig gjeld		1 007 656	

Sum langsiktig gjeld		1 007 656	0
----------------------	--	-----------	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 214 672	
Annen kortsiktig gjeld		54 526	



Sum kortsiktig gjeld	1 269 198	
Sum gjeld	2 276 854	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 295 154	0



Organisasjonsnr: 928 430 979
NSF V NORWAY ADVISORY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	3000.00	10.00	30000.00

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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



NSF V Norway Advisory AS

Annual report 2022

Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report



NSF V Norway Advisory AS

Income statement 1.12.2021-31.12.2022

	Note	2022
Operating expenses		
Other operating expenses		<u>137 559</u>
Operating result		<u>-137 559</u>
Financial income and expenses		
Other financial income		146
Interest paid to group companies		7 656
Other financial expenses		<u>264</u>
Net financial items		<u>-7 774</u>
Result before tax		<u>-145 333</u>
Tax expense	2	<u>0</u>
Net profit/(-loss) for the year		<u>-145 333</u>
Allocated as follows		
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>-145 333</u>



NSF V Norway Advisory AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022
Current assets		
<i>Receivables</i>		
Other receivables	3	<u>1 945 125</u>
Total receivables		<u>1 945 125</u>
Cash and cash equivalents		<u>350 029</u>
Total current assets		<u>2 295 154</u>
Total assets		<u>2 295 154</u>



NSF V Norway Advisory AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022
Equity		
<i>Paid-in capital</i>		
Share capital	4, 5	30 000
Other paid-in capital	4	133 633
Total paid-in capital		163 633
<i>Retained earnings</i>		
Other equity	4	-145 333
Total retained earnings		-145 333
Total equity		18 300
Liabilities		
<i>Other long-term liabilities</i>		
Other long-term liabilities	3	1 007 656
Total other long-term liabilities		1 007 656
<i>Current liabilities</i>		
Accounts payable		1 214 672
Other short-term liabilities		54 526
Total current liabilities		1 269 198
Total liabilities		2 276 854
Total equity and liabilities		2 295 154

31 December 2022

Oslo, 29 June 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Board of the member



NSF V Norway Advisory 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 was founded on 01.12.2021. The financial statements for the period 01.12.2021-31.12.2022 is the first financial statements filed for the entity.

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.

Accounts receivable and other receivables

Accounts receivable and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful accounts. Provisions for doubtful accounts are based on an individual assessment of the different receivables. For the remaining receivables, a general provision is estimated based on expected loss.

Foreign currency translation

Foreign currency transactions are booked using the exchange rates at the time of transactions. Monetary asset and liability balances are translated using the year end exchange rate.

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 recognized directly in equity to the extent that they relate to equity transactions.



NSF V Norway Advisory AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Income taxes

<i>Tax base estimation</i>	2022
Result before tax	-145 333
Change in temporary differences	<u>11 700</u>
General income	-133 633
Group contribution received	139 203
(-Utilization of) loss carried forward	<u>-5 570</u>
Tax base	<u>0</u>
 <i>Temporary differences outlined</i>	 2022
Accounting accruals	<u>-11 700</u>
Net temporary differences	<u>-11 700</u>
 Deferred tax asset (22%)	-2 574
Deferred tax asset not recognized	2 574
 <i>Effective tax rate</i>	 2022
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-31 973
Change in deferred tax asset not recognized	1 348
Group contribution received	30 625

Note 3 - Intercompany balance with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022
Other short-term receivables	163 633
 <i>Payables</i>	 2022
Long-term loans	1 007 656



NSF V Norway Advisory AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Equity

	Share capital	Other paid-in capital	Other equity	Total
Cash contribution - Foundation	30 000	-5 570	0	24 430
Group contribution received	0	139 203	0	139 203
Net profit/(loss) for the year	0	0	-145 333	-145 333
Equity 31.12.	30 000	133 633	-145 333	18 300

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	3 000	10	30 000

All shares are owned by NREP NSF V Holding 2 S.à.r.l.

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



To the General Meeting of NSF V Norway Advisory AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF V Norway Advisory 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 - NSF V Norway Advisory

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-07-10 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.