



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 993 479
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY ADVISORY 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: 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		297 898	431 731
Sum kostnader		297 898	431 731
Driftsresultat		-297 898	-431 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 952	5 378
Sum finansinntekter		1 952	5 378
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 559	34 076
Annen finanskostnad		8 880	749
Sum finanskostnader		43 439	34 825
Netto finans		-41 487	-29 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-339 385	-461 178
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-99 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		-339 385	-361 369
Årsresultat		-339 385	-361 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-339 385	-361 369
Sum overføringer og disponeringer		-339 385	-361 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		522 859	4 590
Andre fordringer	3	2 290 164	1 814 396
Sum fordringer		2 813 023	1 818 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 136	733 183
Sum omløpsmidler		2 818 159	2 552 169
SUM EIENDELER		2 818 159	2 552 169
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-346 885	-7 500
Sum opptjent egenkapital		-346 885	-7 500
Sum egenkapital		-316 885	22 500
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 469 264	2 434 705
Sum annen langsiktig gjeld		2 469 264	2 434 705
Sum langsiktig gjeld		2 469 264	2 434 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		395 776	43 352
Annen kortsiktig gjeld		270 004	51 612
Sum kortsiktig gjeld		665 780	94 964
Sum gjeld		3 135 044	2 529 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 818 159	2 552 169



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 666419

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 993 479
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY ADVISORY 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: 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, 10.08.2023

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: 923 993 479
NSF IV NORWAY ADVISORY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 898	431 731
Sum kostnader		297 898	431 731
Driftsresultat		-297 898	-431 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 952	5 378
Sum finansinntekter		1 952	5 378
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 559	34 076
Annen finanskostnad		8 880	749
Sum finanskostnader		43 439	34 825
Netto finans		-41 487	-29 447
Ordinært resultat før skattekostnad		-339 385	-461 178
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-99 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		-339 385	-361 369
Årsresultat		-339 385	-361 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-339 385	-361 369
Sum overføringer og disponeringer		-339 385	-361 369



Organisasjonsnr: 923 993 479
NSF IV NORWAY ADVISORY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		522 859	4 590
Andre fordringer	3	2 290 164	1 814 396
Sum fordringer		2 813 023	1 818 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 136	733 183
Sum omløpsmidler		2 818 159	2 552 169
SUM EIENDELER		2 818 159	2 552 169
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-346 885	-7 500
Sum opptjent egenkapital		-346 885	-7 500
Sum egenkapital		-316 885	22 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 469 264	2 434 705
Sum annen langsiktig gjeld		2 469 264	2 434 705
Sum langsiktig gjeld		2 469 264	2 434 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		395 776	43 352
Annen kortsiktig gjeld		270 004	51 612



Sum kortsiktig gjeld	665 780	94 964
Sum gjeld	3 135 044	2 529 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 818 159	2 552 169



Organisasjonsnr: 923 993 479
NSF IV 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	100.00	300.00	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 IV Norway Advisory AS

Annual report 2022

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Advisory AS

Income statement

	Note	2022	2021
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>297 898</u>	<u>431 731</u>
Operating result		<u>-297 898</u>	<u>-431 731</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		1 952	5 378
Interest paid to group companies		34 559	34 076
Other financial expenses		<u>8 880</u>	<u>749</u>
Net financial items		<u>-41 487</u>	<u>-29 447</u>
Result before tax		<u>-339 385</u>	<u>-461 178</u>
Tax Expense	2	<u>0</u>	<u>-99 809</u>
Net profit/(-loss) for the year		<u>-339 385</u>	<u>-361 369</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>-339 385</u>	<u>-361 369</u>



NSF IV Norway Advisory AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables		522 859	4 590
Other receivables	3	<u>2 290 164</u>	<u>1 814 396</u>
Total receivables		<u>2 813 023</u>	<u>1 818 986</u>
Cash and cash equivalents		<u>5 136</u>	<u>733 183</u>
Total current assets		<u>2 818 159</u>	<u>2 552 169</u>
Total assets		<u>2 818 159</u>	<u>2 552 169</u>



NSF IV Norway Advisory AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	4, 5	30 000	30 000
Total paid-in capital		30 000	30 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	4	-346 885	-7 500
Total retained earnings		-346 885	-7 500
Total equity		-316 885	22 500
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	3	2 469 264	2 434 705
Total other long-term liabilities		2 469 264	2 434 705
<i>Current liabilities</i>			
Accounts Payable		395 776	43 352
Other short-term liabilities		270 004	51 612
Total current liabilities		665 780	94 964
Total liabilities		3 135 044	2 529 669
Total equity and liabilities		2 818 159	2 552 169

31 December 2022
Oslo, 29 June 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the board/General
manager

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Advisory 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.

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 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

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 Norway Advisory AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2022	2021
Tax effect of group contributions received	0	-99 809
Total income tax expense	0	-99 809
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Result before tax	-339 385	-461 178
Change in temporary differences	4 200	7 500
General income	-335 185	-453 678
Limitation of deduction for interest	34 517	0
Group contribution received	0	453 678
(Utilization of) loss carried forward	300 668	0
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2022	2021
Accounting accruals	-11 700	-7 500
Total temporary differences	-11 700	-7 500
Accumulated loss carried forward	-300 668	0
Carry forward interest limitation	-34 517	0
Net temporary differences	-346 885	-7 500
Deferred income tax asset (22%)	-76 315	-1 650
Deferred income tax asset not recognized	76 315	1 650
<i>Effective tax rate</i>	2022	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-74 665	
Change in deferred tax asset not recognized	74 665	

Note 3 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022	2021
Short-term loans	1 039 211	1 432 359
<i>Payables</i>	2022	2021
Long-term loans	2 469 264	2 434 705



NSF IV Norway Advisory AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	-7 500	22 500
Net profit/(loss) for the year	0	-339 385	-339 385
Equity 31.12.	30 000	-346 885	-316 885

Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary Shares	100	300	30 000

All shares are owned by NREP NSF IV 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
13.07.2020

Din/Deres dato
08.06.2020

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
32212244

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/5566381

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 8. juni 2020 og 8. juli 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NSF III Skoleveien 2 HoldCo Norway As	org.nr. 923 122 176
NSF IV Norway Advisory AS	org.nr. 923 993 479
NSF IV Norway Holding 3 AS	org.nr. 923 992 936
NSF IV Norway Holding 4 AS	org.nr. 923 992 960
NSF IV Norway Holding 5 AS	org.nr. 923 992 987
NSF Trondheim Letting Holding 1 AS	org.nr. 919 580 186
NSF Stormåsen 42 AS	org.nr. 924 505 826
WR Start Up 318 AS	org.nr. 924 029 013
NREP Ventures Co 1 AS	org.nr. 922 094 063
NREP Ventures Co 2 AS	org.nr. 922 094 438

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

Selskapene er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Gruppens eierkrets er begrenset og er i hovedsak utenlandske selskaper og investorer. Selskapene driver virksomhet innenfor utvikling av eiendomsbransjen, og engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eiere og fond 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 særlig vekt på at selskapene er i en utenlandsk gruppe med begrenset eierkrets. 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.