



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 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		228 375	225 453
Sum kostnader		228 375	225 453
Driftsresultat		-228 375	-225 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 633	634
Sum finansinntekter		1 633	634
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 331	7 500
Annen finanskostnad		19 721	
Sum finanskostnader		54 052	7 500
Netto finans		-52 419	-6 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 794	-232 319
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-49 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 794	-182 859
Årsresultat		-280 794	-182 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-280 794	-182 859
Sum overføringer og disponeringer		-280 794	-182 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	200 156 655	200 156 655
Sum finansielle anleggsmidler		200 156 655	200 156 655
Sum anleggsmidler		200 156 655	200 156 655
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	259 617	259 617
Sum fordringer		259 617	259 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 417	4 277
Sum omløpsmidler		263 034	263 894
SUM EIENDELER		200 419 689	200 420 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	40 000	40 000
Overkurs	5	199 990 000	199 990 000
Sum innskutt egenkapital		200 030 000	200 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-288 294	-7 500
Sum opptjent egenkapital		-288 294	-7 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		199 741 706	200 022 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	541 831	157 500
Sum annen langsiktig gjeld		541 831	157 500
Sum langsiktig gjeld		541 831	157 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	85 214	206 333
Annen kortsiktig gjeld		50 938	34 215
Sum kortsiktig gjeld		136 152	240 548
Sum gjeld		677 982	398 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 419 689	200 420 549



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 666575

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 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: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		228 375	225 453
Sum kostnader		228 375	225 453
Driftsresultat		-228 375	-225 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 633	634
Sum finansinntekter		1 633	634
Rentekostnad til foretak i samme konsern		34 331	7 500
Annen finanskostnad		19 721	
Sum finanskostnader		54 052	7 500
Netto finans		-52 419	-6 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 794	-232 319
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-49 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 794	-182 859
Årsresultat		-280 794	-182 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-280 794	-182 859
Sum overføringer og disponeringer		-280 794	-182 859



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

3

200 156 655

200 156 655

Sum finansielle anleggsmidler

200 156 655

200 156 655

Sum anleggsmidler

200 156 655

200 156 655

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

4

259 617

259 617

Sum fordringer

259 617

259 617

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

3 417

4 277

Sum omløpsmidler

263 034

263 894

SUM EIENDELER

200 419 689

200 420 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 6

40 000

40 000

Overkurs

5

199 990 000

199 990 000

Sum innskutt egenkapital

200 030 000

200 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5

-288 294

-7 500

Sum opptjent egenkapital

-288 294

-7 500

Sum egenkapital

199 741 706

200 022 500

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

4

541 831

157 500

Øvrig langsiktig gjeld

541 831

157 500

Sum annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld		541 831	157 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	85 214	206 333
Annen kortsiktig gjeld		50 938	34 215
Sum kortsiktig gjeld		136 152	240 548
Sum gjeld		677 982	398 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 419 689	200 420 549



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	100.00	400.00	40000.00

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 Holding 10 AS

Annual report 2022

Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 10 AS

Income statement

	Note	2022	2021
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>228 375</u>	<u>225 453</u>
Operating result		<u>-228 375</u>	<u>-225 453</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		1 633	634
Interest paid to group companies		34 331	7 500
Other financial expenses		<u>19 721</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>-52 419</u>	<u>-6 866</u>
Result before tax		<u>-280 794</u>	<u>-232 319</u>
Tax expense	2	<u>0</u>	<u>-49 460</u>
Net profit/(-loss) for the year		<u>-280 794</u>	<u>-182 859</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-280 794</u>	<u>-182 859</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in shares and units	3	<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Total financial assets		<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Total fixed assets		<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	<u>259 617</u>	<u>259 617</u>
Total receivables		<u>259 617</u>	<u>259 617</u>
Cash and cash equivalents		<u>3 417</u>	<u>4 277</u>
Total current assets		<u>263 034</u>	<u>263 894</u>
Total assets		<u>200 419 689</u>	<u>200 420 549</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	40 000	40 000
Share premium	5	199 990 000	199 990 000
Total paid-in capital		<u>200 030 000</u>	<u>200 030 000</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-288 294</u>	<u>-7 500</u>
Total retained earnings		<u>-288 294</u>	<u>-7 500</u>
Total equity		<u>199 741 706</u>	<u>200 022 500</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	<u>541 831</u>	<u>157 500</u>
Total other long-term liabilities		<u>541 831</u>	<u>157 500</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable	4	85 214	206 333
Other short-term liabilities		50 938	34 215
Total current liabilities		<u>136 152</u>	<u>240 548</u>
Total liabilities		<u>677 982</u>	<u>398 048</u>
Total equity and liabilities		<u>200 419 689</u>	<u>200 420 549</u>

31 December 2022
Oslo, 29 June 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 10 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 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.

Investments in shares and units

Investments in shares and units are valued by the cost method. 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.

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 Holding 10 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	-49 460
Total income tax expense	0	-49 460
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Result before tax	-280 794	-232 319
Change in temporary differences	4 200	7 500
General income	-276 594	-224 819
Limitation of deduction for interest	35 084	0
Group contribution received	0	224 819
(Utilization of) loss carried forward	241 510	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	-241 510	0
Carry forward interest limitation	-35 084	0
Net temporary differences	-288 294	-7 500
Deferred income tax asset (22%)	-63 425	-1 650
Deferred income tax asset not recognized	63 425	1 650
<i>Effective tax rate</i>	2022	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-61 775	
Change in deferred tax asset not recognized	61 775	

Note 3 - Shares in other companies

Company	Ownership	Acquisition cost	Book value
Aurora Eiendom	9,73%	200 156 655	200 156 655



NSF IV Norway Holding 10 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022	2021
Short-term loans	259 617	259 617
Total intercompany receivables	259 617	259 617

<i>Payables</i>	2022	2021
Long-term loans	541 831	157 500
Accounts payable	0	156 655
Total intercompany payables	541 831	314 155

Note 5 - Equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Equity 01.01.	40 000	199 990 000	-7 500	200 022 500
Net profit/(loss) for the year	0	0	-280 794	-280 794
Equity 31.12.	40 000	199 990 000	-288 294	199 741 706

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	100	400	40 000

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 IV Norway Holding 10 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 10 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 IV NH 10

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
18.05.2021

Din/Deres dato
07.04.2021

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90518192

Org.nr
974761076

Vår referanse
2021/5629940

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

U.off.

ERNST & YOUNG AS
Postboks 1156 Sentrum
0107 OSLO

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 7. april 2021 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NSF IV Norway Holding 6 AS	org.nr. 925 572 349
Marstrandgata 8 & 10 AS	org.nr. 925 572 373
NSF IV Norway Holding 8 AS	org.nr. 925 572 381
NSF IV Norway Holding 9 AS	org.nr. 825 572 422
NSF IV Norway Holding 10 AS	org.nr. 925 572 446
NIP Norway Advisory AS	org.nr. 925 947 105
Vestby Lagerbygg AS	org.nr. 994 793 160
NIP Norway Gardermoen logistikkbygg holding AS	org.nr. 926 178 946
Gardermoen Logistikkbygg AS	org.nr. 912 977 552

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 NREP-systemet og har norske og utenlandske profesjonelle eiere. Selskapenes formål er å drive handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet samt forvaltning av eiendom.

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 særlig vekt på at selskapene har norske og 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

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.