



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 186  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING I 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		297 156	256 442
<b>Sum kostnader</b>		<b>297 156</b>	<b>256 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-297 156</b>	<b>-256 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		775 624	400 732
Annen finansinntekt		566	2 522 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>776 190</b>	<b>2 923 112</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 281 726	682 295
Annen finanskostnad		2 010 733	1 991 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 292 459</b>	<b>2 674 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 516 269</b>	<b>248 942</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 813 425</b>	<b>-7 500</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-85 761	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 727 664	-7 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	85 761	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>85 761</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	76 021 488	76 021 488
Andre fordringer	4	21 075 502	4 849 520
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 096 990</b>	<b>80 871 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>97 182 751</b>	<b>80 871 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	4 792 624	4 810 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 792 624</b>	<b>4 810 491</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 575 265</b>	<b>319 178</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 367 889</b>	<b>5 129 669</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 550 640</b>	<b>86 000 677</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	76 065 477	76 065 477
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 125 477</b>	<b>76 125 477</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-2 735 163	-7 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 735 163</b>	<b>-7 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 390 314</b>	<b>76 117 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 609 854	9 328 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 609 854</b>	<b>9 328 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 609 854</b>	<b>9 328 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 705	43 712
Annen kortsiktig gjeld	4	523 767	510 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>550 472</b>	<b>554 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 160 326</b>	<b>9 882 700</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 550 640</b>	<b>86 000 677</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 691142

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 186  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 1 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: 919 580 186  
NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 1  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		297 156	256 442
<b>Sum kostnader</b>		<b>297 156</b>	<b>256 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-297 156</b>	<b>-256 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		775 624	400 732
Annen finansinntekt		566	2 522 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>776 190</b>	<b>2 923 112</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 281 726	682 295
Annen finanskostnad		2 010 733	1 991 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 292 459</b>	<b>2 674 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 516 269</b>	<b>248 942</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-85 761	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 727 664	-7 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 727 664</b>	<b>-7 500</b>



Organisasjonsnr: 919 580 186  
NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 1  
AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	85 761	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>85 761</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	76 021 488	76 021 488
Andre fordringer	4	21 075 502	4 849 520
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 096 990</b>	<b>80 871 008</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>97 182 751</b>	<b>80 871 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	4 792 624	4 810 491
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 792 624</b>	<b>4 810 491</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 575 265</b>	<b>319 178</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 367 889</b>	<b>5 129 669</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 550 640</b>	<b>86 000 677</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	76 065 477	76 065 477
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 125 477</b>	<b>76 125 477</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-2 735 163	-7 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 735 163</b>	<b>-7 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>73 390 314</b>	<b>76 117 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 609 854	9 328 128
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 609 854</b>	<b>9 328 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 609 854</b>	<b>9 328 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 705	43 712
Annen kortsiktig gjeld	4	523 767	510 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>550 472</b>	<b>554 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 160 326</b>	<b>9 882 700</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 550 640</b>	<b>86 000 677</b>



Organisasjonsnr: 919 580 186  
NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 1  
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	300000.00	0.20	60000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
3

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>
NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	100.00%	100.00%	104086575.00	22858536.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato                      Sluttdato                      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato                      Sluttdato                      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato                      Sluttdato                      Endring



Skatteetaten

Vår dato  
13.07.2020

Din/Deres dato  
08.06.2020

Saksbehandler  
Lars Waaltorp

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:

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

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 dispensasjonsøknad. 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.*



To the General Meeting of NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Trondheim Letting Holding 1 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 and the Managing Director for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director (management) are 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 1 AS

**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 1 AS**

---

## **Annual report 2022**

### **Annual accounts**

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

### **Auditor's report**



## NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS

### Income statement

	Note	2022	2021
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses		<u>297 156</u>	<u>256 442</u>
Operating result		<u>-297 156</u>	<u>-256 442</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income from group companies		775 624	400 732
Other financial income		566	2 522 380
Interest paid to group companies		1 281 726	682 295
Other financial expenses		<u>2 010 733</u>	<u>1 991 875</u>
Net financial items		<u>-2 516 269</u>	<u>248 942</u>
Result before tax		<u>-2 813 425</u>	<u>-7 500</u>
Tax expense	2	<u>-85 761</u>	<u>0</u>
<b>Net profit/(-loss) for the year</b>		<u>-2 727 664</u>	<u>-7 500</u>
<b>Allocated as follows</b>			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-2 727 664</u>	<u>-7 500</u>



## NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
<b>Fixed assets</b>			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax asset	2	85 761	0
Total intangible assets		85 761	0
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	3	76 021 488	76 021 488
Other long-term receivables	4	21 075 502	4 849 520
Total financial assets		97 096 990	80 871 008
Total fixed assets		97 182 751	80 871 008
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	4 792 624	4 810 491
Total receivables		4 792 624	4 810 491
Cash and cash equivalents		1 575 265	319 178
Total current assets		6 367 889	5 129 669
Total assets		103 550 640	86 000 677



## NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	60 000	60 000
Share premium	5	76 065 477	76 065 477
Total paid-in capital		<u>76 125 477</u>	<u>76 125 477</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-2 735 163</u>	<u>-7 500</u>
Total retained earnings		<u>-2 735 163</u>	<u>-7 500</u>
Total equity		<u>73 390 314</u>	<u>76 117 977</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	<u>29 609 854</u>	<u>9 328 128</u>
Total other long-term liabilities		<u>29 609 854</u>	<u>9 328 128</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		26 705	43 712
Other short-term liabilities	4	<u>523 767</u>	<u>510 860</u>
Total current liabilities		<u>550 472</u>	<u>554 572</u>
Total liabilities		<u>30 160 326</u>	<u>9 882 700</u>
Total equity and liabilities		<u>103 550 640</u>	<u>86 000 677</u>

31 December 2022

Oslo, 28 June 2023

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board/General  
Manager

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

Stian Juul Bøe Sørensen

Member of the board



## NSF IV Trondheim Letting Holding 1 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 associate*

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

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 based on 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 based on 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 1 AS

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Change in deferred tax	-85 761	0
Total income tax expense	-85 761	0
<i>Tax base estimation</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Result before tax	-2 813 425	-7 500
Change in temporary differences	4 600	7 500
General income	-2 808 825	0
Limitation of deduction for interest	2 431 104	0
(Utilization of) loss carried forward	377 721	0
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Accounting accruals	-12 100	-7 500
Total temporary differences	-12 100	-7 500
Accumulated loss carried forward	-377 721	0
Carry forward interest limitation	-2 431 104	0
Net temporary differences	-2 820 925	-7 500
Deferred tax asset (22%)	-620 604	1 650
Deferred tax asset not recognized	534 843	-1 650
Deferred tax asset in balance sheet	-85 761	0
<i>Effective tax rate</i>	<b>2022</b>	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-618 954	
Change in deferred tax asset not recognized	533 193	
Income tax expense	-85 761	
Effective tax rate *)	3 %	

\*) Tax expense divided by pre-tax income



## NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 3 - Investment in subsidiaries and associates

Company	Location	Share owners	Book value 31.12
NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	Oslo	100 %	76 021 488

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 11, L-2340 Luxembourg.

#### Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

Receivables	2022	2021
Long-term loans	21 075 502	4 849 520
Other short-term receivables	4 469 994	4 487 861
Total intercompany receivables	<u>25 545 496</u>	<u>9 337 381</u>

Payables	2022	2021
Long-term loans	29 609 854	9 328 128
Other short-term payables	464 040	464 040
Total intercompany payables	<u>30 073 894</u>	<u>9 792 168</u>

#### Note 5 - Equity

	Share capital	Other paid-in capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	60 000	76 065 477	-7 499	76 117 978
Net profit/(loss) for the year	0	0	-2 727 664	-2 727 664
Equity 31.12.	<u>60 000</u>	<u>76 065 477</u>	<u>-2 735 163</u>	<u>73 390 314</u>

#### Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	300 000	0,2	60 000

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.