



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 029 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Thikier Hille
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		403 896	443 036
Sum kostnader		403 896	443 036
Driftsresultat		-403 896	-443 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 436 724	5 572 889
Annen finansinntekt		53 581	1 810
Sum finansinntekter		10 490 305	5 574 699
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 556 760	738 799
Annen finanskostnad		10 568 151	5 109 000
Sum finanskostnader		15 124 911	5 847 799
Netto finans		-4 634 606	-273 100
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 038 502	-716 136
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-113 606	-83 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 924 896	-633 061
Årsresultat		-4 924 896	-633 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-4 924 896	-633 061
Sum overføringer og disponeringer		-4 924 896	-633 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	212 256	98 650
Sum immaterielle eiendeler		212 256	98 650
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	42 700 307	37 631 167
Lån til foretak i samme konsern	4	289 299 114	102 508 681
Sum finansielle anleggsmidler		331 999 421	140 139 848
Sum anleggsmidler		332 211 677	140 238 498
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	225 396	281 492
Sum fordringer		225 396	281 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 385	775 880
Sum omløpsmidler		556 781	1 057 372
SUM EIENDELER		332 768 458	141 295 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital	5	-5 613 176	-688 280
Sum opptjent egenkapital		-5 613 176	-688 280
Sum egenkapital		-5 583 176	-658 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			69 815 753
Øvrig langsiktig gjeld	4	86 719 114	18 502 354
Sum annen langsiktig gjeld		86 719 114	88 318 107
Sum langsiktig gjeld		86 719 114	88 318 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	197 993 652	
Leverandørgjeld	4		7 851
Annen kortsiktig gjeld	4	53 638 868	53 628 192
Sum kortsiktig gjeld		251 632 520	53 636 043
Sum gjeld		338 351 634	141 954 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 768 458	141 295 870



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 677833

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 029 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Thikier Hille
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.07.2025

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: 924 029 013
NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		403 896	443 036
Sum kostnader		403 896	443 036
Driftsresultat		-403 896	-443 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 436 724	5 572 889
Annen finansinntekt		53 581	1 810
Sum finansinntekter		10 490 305	5 574 699
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 556 760	738 799
Annen finanskostnad		10 568 151	5 109 000
Sum finanskostnader		15 124 911	5 847 799
Netto finans		-4 634 606	-273 100
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 038 502	-716 136
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-113 606	-83 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 924 896	-633 061
Årsresultat		-4 924 896	-633 061
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-4 924 896	-633 061
Sum overføringer og disponeringer		-4 924 896	-633 061



Organisasjonsnr: 924 029 013
NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	212 256	98 650
Sum immaterielle eiendeler		212 256	98 650
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	42 700 307	37 631 167
Lån til foretak i samme konsern	4	289 299 114	102 508 681
Sum finansielle anleggsmidler		331 999 421	140 139 848
Sum anleggsmidler		332 211 677	140 238 498
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	225 396	281 492
Sum fordringer		225 396	281 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 385	775 880
Sum omløpsmidler		556 781	1 057 372
SUM EIENDELER		332 768 458	141 295 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-5 613 176	-688 280
Sum opptjent egenkapital		-5 613 176	-688 280
Sum egenkapital		-5 583 176	-658 280
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner			69 815 753
Øvrig langsiktig gjeld	4	86 719 114	18 502 354
Sum annen langsiktig gjeld		86 719 114	88 318 107
Sum langsiktig gjeld		86 719 114	88 318 107
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	197 993 652	
Leverandørgjeld	4		7 851
Annen kortsiktig gjeld	4	53 638 868	53 628 192
Sum kortsiktig gjeld		251 632 520	53 636 043
Sum gjeld		338 351 634	141 954 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		332 768 458	141 295 870



Organisasjonsnr: 924 029 013
NSF IV NORWAY HOLDING 11 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	30000.00	1.00	30000.00

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 Logistics	100.00%			
Moss Næringspark AS				

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 Philipe 11, L-2340 Luxembourg.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



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 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.



NSF IV Norway Holding 11 AS

Annual report 2024

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 11 AS

Income statement

	Note	2024	2023
Operating expenses			
Other operating expenses		403 896	443 036
Operating result		-403 896	-443 036
Financial income and expenses			
Interest income from group companies		10 436 724	5 572 889
Other financial income		53 581	1 810
Interest paid to group companies		4 556 760	738 799
Other financial expenses		10 568 151	5 109 000
Net financial items		-4 634 606	-273 100
Result before tax		-5 038 502	-716 136
Tax expense	2	-113 606	-83 075
Net profit/(-loss) for the year		-4 924 896	-633 061
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	-4 924 896	-633 061



NSF IV Norway Holding 11 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Fixed assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax asset	2	212 256	98 650
Total intangible assets		<u>212 256</u>	<u>98 650</u>
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	3	42 700 307	37 631 167
Intercompany loans	4	289 299 114	102 508 681
Total financial assets		<u>331 999 421</u>	<u>140 139 848</u>
Total fixed assets		<u>332 211 677</u>	<u>140 238 498</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	225 396	281 492
Total receivables		<u>225 396</u>	<u>281 492</u>
Cash and cash equivalents		<u>331 385</u>	<u>775 880</u>
Total current assets		<u>556 781</u>	<u>1 057 372</u>
Total assets		<u>332 768 458</u>	<u>141 295 870</u>



NSF IV Norway Holding 11 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	30 000	30 000
Share premium	5	53 435 850	0
Total paid-in capital		<u>53 465 850</u>	<u>30 000</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-5 613 176</u>	<u>-688 280</u>
Total retained earnings		<u>-5 613 176</u>	<u>-688 280</u>
Total equity		<u>47 852 674</u>	<u>-658 280</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		0	69 815 753
Other long-term liabilities	4	<u>86 719 114</u>	<u>18 502 354</u>
Total other long-term liabilities		<u>86 719 114</u>	<u>88 318 107</u>
<i>Current liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions	7	197 993 652	0
Accounts payable		0	7 851
Other short-term liabilities	4	<u>203 018</u>	<u>53 628 192</u>
Total current liabilities		<u>198 196 670</u>	<u>53 636 043</u>
Total liabilities		<u>284 915 784</u>	<u>141 954 150</u>
Total equity and liabilities		<u>332 768 458</u>	<u>141 295 870</u>

31 December 2024
Oslo, 30 June 2025

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board

Jørgen Bråten Nordby (Jun 30, 2025 13:37 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Board member



NSF IV Norway Holding 11 AS

Notes to the accounts for 2024

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.

Subsidiaries and investment in associates

Subsidiaries and investments in associates are valued at cost in the company accounts. The investment is valued as cost of the shares in the subsidiary, less any impairment losses. An impairment loss is recognized if the impairment is not considered temporary, in accordance with generally accepted accounting principles. Impairment losses are reversed if the reason for the impairment loss disappears in a later period.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognized in the same year as they are recognized in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceeds withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

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

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 11 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2024	2023
Change in deferred tax	-113 606	-83 075
Total income tax expense	<u>-113 606</u>	<u>-83 075</u>
<i>Tax base estimation</i>	2024	2023
Result before tax	-5 038 502	-716 136
Change in temporary differences	<u>92 566</u>	<u>-183 572</u>
General income	-4 945 936	-899 708
(Utilization of) loss carried forward	423 827	561 185
Limitation of deduction for interest	<u>4 522 109</u>	<u>338 523</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>	2024	2023
Accounting accruals	<u>79 306</u>	<u>171 872</u>
Total temporary differences	<u>79 306</u>	<u>171 872</u>
Accumulated loss carried forward	-1 044 107	-620 280
Carry forward interest limitation	<u>-4 860 632</u>	<u>-338 523</u>
Net temporary differences	<u>-5 825 433</u>	<u>-786 931</u>
Deferred income tax asset (22%)	-1 281 595	-173 125
Deferred income tax asset not recognized	<u>1 069 339</u>	<u>74 475</u>
Deferred income tax asset in balance sheet	<u>-212 256</u>	<u>-98 650</u>
<i>Effective tax rate</i>	2024	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-1 108 470	
Change in deferred tax asset not recognized	<u>994 864</u>	
Income tax expense	<u>-113 606</u>	
Effective tax rate *)	2,3 %	

*) Tax expense divided by pre-tax income



NSF IV Norway Holding 11 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 3 - Investment in subsidiaries and associate

Company	Location	Share owners	Book value 31.12
NSF IV Logistics Moss Næringspark AS	Oslo	100 %	42 700 307

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	2024	2023
Long-term loans	289 299 114	102 508 681
Other short-term receivables	225 396	225 396
Total intercompany receivables	<u>289 524 510</u>	<u>102 734 077</u>
Payables	2024	2023
Long-term loans	86 719 114	18 502 354
Other short-term payables	0	53 435 850
Total intercompany payables	<u>86 719 114</u>	<u>71 938 204</u>

Note 5 - Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	0	-688 280	-658 280
Net profit/(loss) for the year	0	0	-4 924 896	-4 924 896
Capital increase	0	53 435 850	0	53 435 850
Equity 31.12.	<u>30 000</u>	<u>53 435 850</u>	<u>-5 613 176</u>	<u>47 852 674</u>



NSF IV Norway Holding 11 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	30 000	1	30 000

All shares are owned by NREP NSF IV Holding 2 S.á.r.l.

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

Note 7 - Going concern

The board of NSF IV Norway Holding 11 AS has prepared the annual accounts under the assumption of continued operation. The company has a loan with DNB of NOK 197 933 652 which expires in December 2025. As of today, the loan has not been renegotiated, but it is planned that renegotiation will take place in the autumn of 2025, before the loan expires.

The lack of clarification regarding the refinancing of the loan creates uncertainty related to the company's ability to meet its obligations as they fall due. However, the board expects that refinancing will be carried out and that the company will be able to continue its operations in the foreseeable future.

Based on this, the board has assessed it prudent to assume continued operation when preparing the annual accounts.



To the General Meeting of NSF IV Norway Holding 11 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 11 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, 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 2024, 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.

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 7 in the financial statements, which indicates that the Company has a loan of NOK 197 933 652 expiring in December 2025. As stated in Note 7, these events or conditions, along with other matters as set forth in Note 7, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

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, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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



For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1 July 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID	2025-07-02 09:14

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.