



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		225 453	34 798
Sum kostnader		225 453	34 798
Driftsresultat		-225 453	-34 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		634	
Sum finansinntekter		634	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 500	
Sum finanskostnader		7 500	
Netto finans		-6 866	
Ordinært resultat før skattekostnad		-232 319	-34 798
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 460	-7 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 859	-27 142
Årsresultat		-182 859	-27 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-182 859	-27 142
Sum overføringer og disponeringer		-182 859	-27 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	200 156 655	
Sum finansielle anleggsmidler		200 156 655	
Sum anleggsmidler		200 156 655	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	259 617	34 798
Sum fordringer		259 617	34 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 277	5 980
Sum omløpsmidler		263 894	40 778
SUM EIENDELER		200 420 549	40 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	40 000	30 000
Overkurs	5	199 990 000	
Sum innskutt egenkapital		200 030 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-7 500	
Sum opptjent egenkapital		-7 500	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		200 022 500	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	157 500	
Sum annen langsiktig gjeld		157 500	
Sum langsiktig gjeld		157 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	206 333	
Annen kortsiktig gjeld		34 216	10 778
Sum kortsiktig gjeld		240 549	10 778
Sum gjeld		398 049	10 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 420 549	40 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689880

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		225 453	34 798
Sum kostnader		225 453	34 798
Driftsresultat		-225 453	-34 798
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		634	
Sum finansinntekter		634	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 500	
Sum finanskostnader		7 500	
Netto finans		-6 866	
Ordinært resultat før skattekostnad		-232 319	-34 798
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 460	-7 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 859	-27 142
Årsresultat		-182 859	-27 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-182 859	-27 142
Sum overføringer og disponeringer		-182 859	-27 142



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

3 200 156 655

Sum finansielle anleggsmidler

200 156 655

Sum anleggsmidler

200 156 655

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

4 259 617

34 798

Sum fordringer

259 617

34 798

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

4 277

5 980

Sum omløpsmidler

263 894

40 778

SUM EIENDELER

200 420 549

40 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 6 40 000

30 000

Overkurs

5 199 990 000

Sum innskutt egenkapital

200 030 000

30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5 -7 500

Sum opptjent egenkapital

-7 500

Sum egenkapital

200 022 500

30 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld

4 157 500

Sum annen langsiktig gjeld

157 500



Sum langsiktig gjeld		157 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	206 333	
Annen kortsiktig gjeld		34 216	10 778
Sum kortsiktig gjeld		240 549	10 778
Sum gjeld		398 049	10 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 420 549	40 778



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 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 10 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>225 453</u>	<u>34 798</u>
Operating result		<u>-225 453</u>	<u>-34 798</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		634	0
Interest paid to group companies		<u>7 500</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>-6 866</u>	<u>0</u>
Result before tax		<u>-232 319</u>	<u>-34 798</u>
Tax expense	2	<u>-49 460</u>	<u>-7 656</u>
Net profit or loss for the year		<u>-182 859</u>	<u>-27 142</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-182 859</u>	<u>-27 142</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in shares and units	3	<u>200 156 655</u>	<u>0</u>
Total financial assets		<u>200 156 655</u>	<u>0</u>
Total fixed assets		<u>200 156 655</u>	<u>0</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	<u>259 617</u>	<u>34 798</u>
Total receivables		<u>259 617</u>	<u>34 798</u>
Cash and cash equivalents		<u>4 277</u>	<u>5 980</u>
Total current assets		<u>263 894</u>	<u>40 778</u>
Total assets		<u>200 420 549</u>	<u>40 778</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	40 000	30 000
Share premium reserve	5	199 990 000	0
Total paid-in capital		200 030 000	30 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	-7 500	0
Total retained earnings		-7 500	0
Total equity		200 022 500	30 000
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	157 500	0
Total other long-term liabilities		157 500	0
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable	4	206 333	0
Other short-term liabilities		34 216	10 778
Total current liabilities		240 549	10 778
Total liabilities		398 049	10 778
Total equity and liabilities		200 420 549	40 778

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

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 2021

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 was founded on 03.07.2020. The financial statements for the period 03.07.2020-31.12.2020 was the first financial statements filed for the entity.

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.

Trade and other receivables

Trade 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 2021

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2021	2020
Tax effect of group contributions received	-49 460	-7 656
Total income tax expense	<u>-49 460</u>	<u>-7 656</u>
<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Result before tax	-232 319	-34 798
Change in temporary differences	7 500	0
General income	<u>-224 819</u>	<u>-34 798</u>
Group contribution received	224 819	34 798
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>	2021	2020
Accounting accruals	-7 500	0
Net temporary differences	<u>-7 500</u>	<u>0</u>
Differences excluded from deferred tax asset/liability	-7 500	0
Total temporary differences	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Effective tax rate</i>	2021	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-51 110	
Change in deferred tax asset not recognized	1 650	
Income tax expense	<u>-49 460</u>	
Effective tax rate *)	21,3 %	

*) Tax expense divided by pre-tax income

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 2021

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2021	2020
Short-term receivables	259 617	34 798
Total intercompany receivables	259 617	34 798

<i>Payables</i>	2021	2020
Long-term loans	157 500	0
Accounts payable	156 655	0
Total intercompany payables	314 155	0

Note 5 - Equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	0	0	30 000
Net profit/(loss) for the year	0	0	-182 859	-182 859
Received group contribution	0	0	175 359	175 359
Capital increase	10 000	199 990 000	0	200 000 000
Equity 31.12.	40 000	199 990 000	-7 500	200 022 500

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.å.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 2021, 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 2021, 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 laws and regulations 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

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



Independent Auditor's Report - NSF IV Norway Holding 10 AS



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.

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

Oslo, 24 June 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 14:04

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.