



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 283  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	325 208	182 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>325 208</b>	<b>182 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-325 208</b>	<b>-182 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 944 891	39
Annen finansinntekt	3	16 697 145	1 862
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 642 036</b>	<b>1 901</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		73 789	12 713
Annen finanskostnad	3	2 026 491	12 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 100 280</b>	<b>25 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 376 586</b>	<b>-10 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 051 377</b>	<b>-193 818</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 126 461	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	4 530 324	
Overføringer annen egenkapital	4	10 394 592	-193 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	271 734 235	
Lån til foretak i samme konsern	3	183 565 678	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>455 299 913</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>455 299 913</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	17 373 384	
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 373 384</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	6	<b>1 706 048</b>	<b>2 545</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 079 432</b>	<b>2 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 379 345</b>	<b>2 545</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	60 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	76 040 157	-25 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>76 100 157</b>	<b>4 680</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	10 125 174	-269 418



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 125 174</b>	<b>-269 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 225 331</b>	<b>-264 738</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241 785 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	131 796 057	222 269
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>373 581 057</b>	<b>222 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>373 581 057</b>	<b>222 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 312	23 513
Betalbar skatt	7	2 848 677	
Annen kortsiktig gjeld	3	11 700 968	21 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 572 957</b>	<b>45 014</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>388 154 014</b>	<b>267 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 379 345</b>	<b>2 545</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 464869

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 580 283  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 19.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	325 208	182 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>325 208</b>	<b>182 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-325 208</b>	<b>-182 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 944 891	39
Annen finansinntekt	3	16 697 145	1 862
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 642 036</b>	<b>1 901</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		73 789	12 713
Annen finanskostnad	3	2 026 491	12 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 100 280</b>	<b>25 548</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 376 586</b>	<b>-10 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 126 461	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	4	4 530 324	
Overføringer annen egenkapital	4	10 394 592	-193 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 924 916</b>	<b>-193 818</b>



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 271 734 235

Lån til foretak i samme  
konsern 3 183 565 678

**Sum finansielle  
anleggsmidler 455 299 913**

**Sum anleggsmidler 455 299 913**

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 3 17 373 384

**Sum fordringer 17 373 384**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 6 1 706 048 2 545**

**Sum omløpsmidler 19 079 432 2 545**

**SUM EIENDELER 474 379 345 2 545**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5 60 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 4 76 040 157 -25 320

**Sum innskutt egenkapital 76 100 157 4 680**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 10 125 174 -269 418

**Sum opptjent egenkapital 10 125 174 -269 418**

**Sum egenkapital 86 225 331 -264 738**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner		241 785 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	131 796 057	222 269
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>373 581 057</b>	<b>222 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>373 581 057</b>	<b>222 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 312	23 513
Betalbar skatt	7	2 848 677	
Annen kortsiktig gjeld	3	11 700 968	21 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 572 957</b>	<b>45 014</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>388 154 014</b>	<b>267 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 379 345</b>	<b>2 545</b>



Organisasjonsnr: 919 580 283  
NSF IV TRONDHEIM LETTING  
HOLDING 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	30000.00	2.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NREP NSF IV Trondheim Letting Holding 1	30000.00	100.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note

2

Lønn og ytelser

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
manager Directors			



## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22227.00	18634.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22227.00	18635.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

## Note

8

### 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>
Trondheim Bolig 1 AS	100.00%	100.00%	5811134.00	2569109.00
Trondheim Bolig 2 AS	100.00%	100.00%	35733111.00	3155582.00
Persaunet Studentby AS	100.00%	100.00%	9802627.00	3539418.00

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 II, L-2340 Luxembourg.  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
-------------	--------------------------



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Ruseløkkveien 6 0251 OSLO  
0301 Oslo



To the General Meeting of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

## *Independent Auditor's Report*

### *Report on the Audit of the Financial Statements*

---

#### *Opinion*

We have audited the financial statements of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, 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 accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, 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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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 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 in accordance with law and regulations, including a true and fair view of the financial statements 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 VAT, www.pwc.no  
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and  
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS



---

*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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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>

*Report on Other Legal and Regulatory Requirements*

---

*Opinion on Registration and Documentation*

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, it is our opinion that management has fulfilled its duty to produce a proper and clearly set out registration and documentation of the Company's accounting information in accordance with the law and bookkeeping standards and practices generally accepted in Norway.

Oslo, 19 May 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Auditor's report

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-05-19 15:40

**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 2 AS

---

## **Annual report 2020**

### **Annual accounts**

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

### **Auditors' report**



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

**Income statement 01.01-31.12**

	Note	2020	2019
<b>Operating expenses</b>			
Other operating expenses	2	<u>325 208</u>	<u>182 883</u>
Operating result		<u>-325 208</u>	<u>-182 883</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income	3	4 944 891	39
Other financial income	3	16 697 145	1 862
Interest expenses	3	2 026 491	12 835
Other financial expenses		<u>238 959</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>19 376 586</u>	<u>-10 934</u>
Ordinary result before tax		<u>19 051 377</u>	<u>-193 818</u>
Tax on ordinary result	7	<u>4 126 461</u>	<u>0</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u><b>14 924 916</b></u>	<u><b>-193 818</b></u>
<b>Allocated as follows</b>			
Group contribution	4	4 530 324	0
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>10 394 592</u>	<u>-193 818</u>
Total allocations		<u>14 924 916</u>	<u>-193 818</u>



**NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

---

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2020	2019
<b>Fixed assets</b>			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	8	271 734 235	0
Other long-term receivables	3	<u>183 565 678</u>	<u>0</u>
Total financial assets		<u>455 299 913</u>	<u>0</u>
Total fixed assets		<u>455 299 913</u>	<u>0</u>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	3	<u>17 373 384</u>	<u>0</u>
Total short term receivables		<u>17 373 384</u>	<u>0</u>
Cash and cash equivalents	6	<u>1 706 048</u>	<u>2 545</u>
Total current assets		<u>19 079 432</u>	<u>2 545</u>
Total assets		<u>474 379 345</u>	<u>2 545</u>



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	4, 5	60 000	30 000
Other paid-in capital	4	<u>76 040 157</u>	<u>-25 320</u>
Total paid-in capital		<u>76 100 157</u>	<u>4 680</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	4	<u>10 125 174</u>	<u>-269 418</u>
Total retained earnings		<u>10 125 174</u>	<u>-269 418</u>
Total equity		<u>86 225 331</u>	<u>-264 738</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		241 785 000	0
Other long-term liabilities	3	<u>131 796 057</u>	<u>222 269</u>
Total other long term liabilities		<u>373 581 057</u>	<u>222 269</u>
<i>Current liabilities</i>			
Trade creditors		23 312	23 513
Tax payable	7	2 848 677	0
Other short-term liabilities	3	<u>11 700 968</u>	<u>21 501</u>
Total current liabilities		<u>14 572 957</u>	<u>45 014</u>
Total liabilities		<u>388 154 014</u>	<u>267 283</u>
Total equity and liabilities		<u>474 379 345</u>	<u>2 545</u>

Oslo, 19 May 2021

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen  
Member of the board



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note - 1 Accounting Principles

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act 1998 and generally accepted accounting principles for small companies.

##### *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 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.

##### *Foreign currency translation*

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 Trondheim Letting Holding 2 AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 2 - Wage costs, number of employees, remuneration, loans to employees and auditor's fee

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

#### Management remuneration

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

#### Auditor fee has been divided as follows

	2020
Audit fee	22 227
Other services	0
Total	<u>22 227</u>

#### Note 3 - Intercompany balances and transactions

Receivables	2020	2019
Long term receivable from group companies	183 565 678	0
Short term receivable from group companies	<u>16 697 145</u>	<u>0</u>
Total receivables from group companies	<u>200 262 823</u>	<u>0</u>

#### Liabilities

Long term liabilities to group companies	3 796 057	222 269
Short term liabilities to group companies	<u>11 212 631</u>	<u>0</u>
Total liabilities to group companies	<u>15 008 688</u>	<u>222 269</u>

#### Financial income and expenses

Interest income from group companies	4 944 880	0
Interest expense to group companies	-73 789	-12 713
Group contribution received	<u>16 697 145</u>	<u>0</u>
Net financial items from group companies	<u>21 568 236</u>	<u>-12 713</u>

#### Note 4 - Owners equity

	Share capital	Other paid-in capital	Other equity	Total
Owners equity 01.01	30 000	-25 320	-269 418	-264 738
Profit for the year	0	0	14 924 916	14 924 916
Group contribution provided	0	0	-4 530 324	-4 530 324
Debt conversion	30 000	76 065 477	0	76 095 477
Owners equity 31.12.	<u>60 000</u>	<u>76 040 157</u>	<u>10 125 174</u>	<u>86 225 331</u>



## NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	30 000	2	60 000

All shares are owned by NREP NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS.

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

#### Note 6 - Bank deposit

The company has no restricted funds as of year end.

#### Note 7 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2020	2019
Tax payable	4 126 461	0
Total income tax expense	4 126 461	0

  

<i>Tax base estimation</i>	2020	2019
Ordinary result before tax	19 051 377	-193 818
Taxable income before loss carried forward	19 051 377	-193 818
(-Utilization of) loss carried forward	-294 738	193 818
Group contribution provided	-5 808 108	0
Tax base	12 948 531	0
Tax payable in the balance sheet	2 848 677	0

  

<i>Temporary differences outlined</i>	2020	2019
Carried forward loss	0	-294 739
Net temporary differences	0	-294 739
Not included in the calculation of deferred tax	0	-294 739
Basis of deferred tax	0	0

  

<i>Effective tax rate</i>	2020
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	4 191 303
Change in deferred tax asset not recognized	-64 842
Income tax expense	4 126 461

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 2 AS

---

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 8 - Investment in subsidiaries and associate

The investments in subsidiaries are accounted for using the cost method.

Company	Location	Share owners	Net profit 2020	Equity 31.12	Book value 31.12
Trondheim Bolig 1 AS	Oslo	100 %	2 569 109	5 811 134	77 163 204
Trondheim Bolig 2 AS	Oslo	100 %	3 155 582	35 733 111	87 513 343
Persaunet Studentby AS	Oslo	100 %	3 539 418	9 802 627	107 057 688
<b>Total</b>			<b>9 264 109</b>	<b>51 346 872</b>	<b>271 734 235</b>

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 II, L-2340 Luxembourg.

#### Note 9 - Covid-19

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have a significant impact on the company's activities and the result hereof.



**PROTOKOLL FRA STYREMØTE**  
**MINUTES OF THE BOARD MEETING**

**I/OF**

**NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 2 AS**

(Org.nr. 919 580 283)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt styremøte i NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS ved skriftlig behandling, jf. aksjeloven § 6-19.

Følgende deltok ved skriftlig behandling:

- Styrets leder - Jens Petter Hagen
- Styremedlem - Stian Juul Bøe Sørensen

Deltakende var samtlige styremedlemmer og styret var beslutningsdyktig.

Det fremkom ikke innvendinger til innkalling eller dagsorden.

On 19 May 2021 a board meeting was held in NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS by written resolution, cf. the Companies Act Section 6-19.

The following participated by written resolution:

- Chairman of the board - Jens Petter Hagen
- Board Member - Stian Juul Bøe Sørensen

Thus, all board members were participating, and the board formed a quorum.

There were no objections to the notice or the agenda.

**Til behandling forelå:**

**1. Gjennomgang av årsregnskap og årsberetning for NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

Årsregnskap og årsberetning for NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS ble presentert og gjennomgått. Alle spørsmål som ble stilt, ble besvart uten at det fremkom innvendinger fra styret.

**2. Godkjenning av forslag til årsregnskap og årsberetning**

Styret besluttet deretter å avlegge årsregnskapet og årsberetningen og legge disse frem for generalforsamlingen for endelig godkjenning. De deltakende styremedlemmene undertegnet deretter årsregnskapet og årsberetningen uten forbehold.

**3. Forslag til disponering av årets resultat**

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for

**Agenda for the meeting:**

**1. Review of the Annual Account and the Annual Report of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS**

The Board reviewed the Annual Account and the Annual Report of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS. All questions asked were answered without any objections from the Board.

**2. Approval of the proposed Annual Account and Annual Report**

Thereafter, the Board resolved to publish the Annual Account and Annual Report and present them to the General Meeting for final approval. The participating board members signed the Annual Account and the Annual Report without reservations.

**3. Proposed allocation of the annual result**

Based on the company's financial statements for

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 14,924,916 utdeles som konsernbidrag med NOK 4 530 324 og overføres annen egenkapital med NOK 10 394 592.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonær.

Styret besluttet således å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

*Årets positive resultat for regnskapsåret regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 14,924,916 utdeles som konsernbidrag med NOK 4 530 324 og overføres annen egenkapital med NOK 10 394 592."*

#### **4. Fastsettelse av styrets honorar**

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

*"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."*

#### **5. Fastsettelse av honorar til revisor**

Styret besluttet å fremlegge følgende forslag til vedtak for generalforsamlingen:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 22 227 godkjennes."*

#### **6. Innkalling til ordinær generalforsamling**

Styret vedtok å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet ved skriftlig behandling senere samme dag etter de forenklede reglene i aksjeloven § 5-7.

Følgende agenda ble vedtatt:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

the financial year 1 January 2020 – 31 December 2020, it was proposed that the positive result of NOK 14,924,916 is distributed as group contribution with NOK 4,530,324 and transferred to other equity with NOK 10,394,592.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company`s shareholder.

The board therefore decided to propose the following resolution to the annual general meeting:

*"Net profit for the financial year 1 January 2021 - 31 December 2020 of NOK 14,924,916 will be distributed as group contribution with NOK 4,530,324 and transferred to other equity with NOK 10,394,592."*

#### **4. Determination of remuneration to the board**

The board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

*"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020."*

#### **5. Determination of remuneration to the auditor**

The board decided to submit the following proposal for resolution to the annual general meeting:

*"The auditor's fee of NOK 22,227 for the last financial year is approved."*

#### **6. Notice of an Ordinary General Meeting**

The board decided to convene an Ordinary General Meeting in writings later the same day, cf. the Companies Act Section 5-7, for processing of the indicated cases.

The following agenda was adopted:

1. Approval of the Annual Account and Annual Report

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



2. Disponering av årets resultat
3. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
4. Godkjenning av honorar til selskapets revisor
5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet

Styrets leder ble gitt fullmakt til å innkalle til generalforsamlingen.

\* \* \* \*

Alle beslutninger var enstemmige. Flere saker forelå ikke til behandling.

Protokollen sirkuleres og signeres av styremedlemmene.

Styrets medlemmer bekrefter ved sin underskrift nedenfor at vedkommende har deltatt i beslutningen av ovennevnte saker og stemt for de vedtak som er protokollert.

2. Allocation of the annual result
3. Determining the Board's fee for last year
4. Approval of fee to the Company's auditor
5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated

The Chairman of the Board was authorized to give notice of the General Meeting.

\* \* \* \*

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

The minutes are to be circulated and signed by the board members.

The board members confirm by their signature below that they have participated in the resolution of the matters set out above and voted in favor of the recorded resolutions.

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen  
Board Member

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING**

**I/OF**

**NSF IV TRONDHEIM LETTING HOLDING 2 AS**

(Org.nr. 919 580 283)

Den 19. mai 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling i NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS ("Selskapet") skriftlig ved sirkulasjon, jf. aksjeloven § 5-7, da det var avklart at saken kunne behandles på en betryggende måte.

Selskapets aksjonær er gjort kjent med retten til å kreve at saken skal forelegges generalforsamlingen i fysisk møte, og samtlige har samtykket til forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. aksjeloven § 5-7.

Styremedlemmene og revisor er gitt anledning til å uttale seg om sakene som skulle behandles, og til å kreve at saken skulle fremlegges i fysisk møte.

Følgende deltok:

- NREP NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS, innehaver av 100% av aksjene.

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Original protokoll oppbevares av selskapet, og en kopi sendes til Selskapets aksjonær og Selskapets revisor.

On 19 May 2021, an ordinary general meeting was held by NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS (the "Company") in writing by circulation, of the Companies Act section 5-7, as it was found that the matters could be transacted in a satisfactory manner.

The Company's shareholder is informed of its right to demand the matter presented to the General Meeting in person and each and all have approved that the General Meeting could be held by a simplified treatment, cf. the Companies Act section 5-7.

The board members and the auditor has been given the opportunity to comment upon the matters to be dealt with and to require that the matters should be dealt with in person.

The following participated:

- NREP NSF IV Trondheim Letting Holding 1 AS, holder of 100% of the shares.

Thus, all of the shares and votes were represented.

Original minutes is kept by the company, and a copy will be sent to the Company's shareholder and to the Company's auditor.

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



**Til behandling forelå:**

**1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning**

Årsregnskap bestående av resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt styrets årsberetning for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble presentert på møtet slik det ble forslått av styret. Det ble presisert at selskapets virksomhet for perioden resulterte i et overskudd på NOK 14 924 916.

Deretter godkjente generalforsamlingen resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter samt styrets årsberetning for regnskapsåret regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 i tråd med styrets forslag.

**2. Disponering av årets resultat**

Med grunnlag i selskapets årsregnskap for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 ble det fremmet forslag om at det positive resultatet på NOK 14 924 916 utdeles som konsernbidrag med NOK 4 530 324 og overføres annen egenkapital med NOK 10 394 592.

Det vil således ikke bli utbetalt ordinært utbytte til selskapets aksjonær.

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*«Årets positive resultat for regnskapsåret regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020 på NOK 14 924 916 utdeles som konsernbidrag med NOK 4 530 324 og overføres annen egenkapital med NOK 10 394 592.»*

**3. Fastsettelse av styrets honorar**

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*"Det utbetales ikke godtgjørelse til styret for regnskapsåret 1. januar 2020 – 31. desember 2020."*

**Agenda for the meeting:**

**1. Approval of the Annual Account and Annual Report**

The Annual Account consisting of the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 were presented at the Meeting as proposed by the Board. It was emphasized that the company's business activities in the time period resulted in a profit of NOK 14,924,916.

Thereafter, the General Meeting approved the income statement and balance with accompanying notes as well as the Board's Annual Report for the income year of 1 January 2020 - 31 December 2020 in accordance with the Board's proposal.

**2. Allocation of the annual result**

Based on the company's financial statements for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020, it was proposed that the positive result of NOK 14,924,916 is distributed as group contribution with NOK 4,530,324 and transferred to other equity with NOK 10,394,592.

Thus, there will not be paid any ordinary dividend to the company's shareholder.

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

*"Net profit for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020 of NOK 14,924,916 will be distributed as group contribution with NOK 4,530,324 and transferred to other equity with NOK 10,394,592."*

**3. Determining of remuneration to the board**

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

*"No remuneration will be paid to the board for the financial year 1 January 2020 - 31 December 2020."*

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



**4. Godkjenning av honorar til revisor**

I samsvar med styrets forslag, fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

*"Revisors honorar for siste regnskapsår på NOK 22 227 godkjennes."*

**5. Behandling av sak(er) som aksjeeier har krevd å få behandlet**

Aksjonæren har ikke krevd å få noen saker behandlet i møte.

\* \* \* \* \*

Alle beslutninger var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling.

**4. Approval of fee to the auditor**

The annual general meeting passed the following resolution in accordance with the board's proposal:

*"The auditor's fee of NOK 22,227 for the last financial year is approved."*

**5. Treatment of issue(s) on which shareholder have demanded to get treated**

The shareholder has not required any matter to be dealt with in meeting.

\* \* \* \* \*

All resolutions were unanimous. There were no further issues on the agenda.

Jens Petter Hagen  
Styreleder / Chairman of the boards

*This is an office translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancy between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall take precedence.*



Skatteetaten

Vår dato  
06.02.2019

Din/Deres dato  
02.12.2018

Saksbehandler  
Henning Stokke

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse  
Henrik Mollerin

Telefon  
800 80 000

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2019/5229106

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS  
Postboks 8015  
4068 STAVANGER

## Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 2. desember 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

- Distreal NSF 1 Oslo AS	915 880 800
- Distreal NSF 2 Oslo AS	978 643 116
- Distreal NSF 3 Oslo AS	916 259 778
- Distreal NSF 4 Oslo AS	979 978 278
- LPF Norway Holding AS	918 562 001
- NREP AS	815 488 652
- NSF II Norway Regnbueveien 9 Holding AS	917 275 033
- NSF II Torvstikkeren 10 AS	990 544 530
- NSF II Norway Torvstikkeren 10 Holding AS	919 377 224
- NSF II Norway Vestby Holding AS	917 071 438
- NSF II Regnbueveien 9 AS	990 755 671
- NSF III Norway 1 AS	919 580 283
- NSF III Norway Advisory AS	916 339 437
- Vestby Næringspark 1 AS	890 468 462

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering selskapene nevnt ovenfor dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

### Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:



*Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og de er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. De fleste kontaktpersoner i selskapene er ikke norske, noe som gjør at regnskapene bør utarbeides på engelsk.*

*Både arbeidsspråket til selskapene og bransjespråket der selskapene opererer er engelsk, derfor fremgår kravet i regnskapsloven § 3-4 om utarbeidelse av årsregnskap på norsk som lite anvendelig for selskapene. I tillegg til at det er ressurskrevende, fører av og til tvil om oversettelse og uoverensstemmelser mellom engelsk og norsk versjon til unødvendige misforståelser.*

*Ettersom selskapene sitt arbeidsspråk er engelsk vil alle ansatte forstå regnskapene selv om disse dokumentene i fremtiden blir utarbeidet i sin endelige form på engelsk. Det samme vil være tilfelle for selskapene sine kunder og kreditorer. Ettersom engelsk også er bransjespråk innen sektorene de opererer i, kan vi heller ikke se at andre, mer tilfeldige regnskapsbrukere skulle ha noe behov for at regnskapene utarbeides på norsk. Gruppen mener derfor at alle brukere av regnskapene i sum vil være tjent med at regnskapene kun utarbeides på engelsk.*

#### **Skattedirektoratets 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 m.v., 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 Skattedirektoratets 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 Skattedirektoratet lagt vekt på selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



og arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen  
seniorrådgiver  
Juridisk avdeling, næring  
Skattedirektoratet

Henning Stokke

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*