



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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		221 680	59 969
Sum kostnader		221 680	59 969
Driftsresultat		-221 680	-59 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		703	
Sum finansinntekter		703	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 367	
Annen finanskostnad		44	
Sum finanskostnader		4 411	
Netto finans		-3 708	
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 388	-59 969
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 587	-13 191
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 801	-46 778
Årsresultat		-175 801	-46 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-175 801	-46 778
Sum overføringer og disponeringer		-175 801	-46 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	225 396	59 961
Sum fordringer		225 396	59 961
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 861	19 404
Sum omløpsmidler		302 257	79 365
SUM EIENDELER		302 257	79 365
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		-8
Sum opptjent egenkapital			-8
Sum egenkapital		30 000	29 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	154 367	
Sum annen langsiktig gjeld		154 367	
Sum langsiktig gjeld		154 367	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 762	
Annen kortsiktig gjeld	3	79 128	49 373
Sum kortsiktig gjeld		117 890	49 373
Sum gjeld		272 257	49 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		302 257	79 365



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689884

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 029 013
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 11 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

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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 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, 12.07.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		221 680	59 969
Sum kostnader		221 680	59 969
Driftsresultat		-221 680	-59 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		703	
Sum finansinntekter		703	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 367	
Annen finanskostnad		44	
Sum finanskostnader		4 411	
Netto finans		-3 708	
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 388	-59 969
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 587	-13 191
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 801	-46 778
Årsresultat		-175 801	-46 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-175 801	-46 778
Sum overføringer og disponeringer		-175 801	-46 778



Organisasjonsnr: 924 029 013
NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Fordringer			
Andre fordringer	3	225 396	59 961
Sum fordringer		225 396	59 961

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

		76 861	19 404
--	--	--------	--------

Sum omløpsmidler		302 257	79 365
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		302 257	79 365
---------------	--	---------	--------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Aksjekapital

Sum innskutt egenkapital	4, 5	30 000	30 000
--------------------------	------	--------	--------

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital	4		-8
--------------------------	---	--	----

Sum egenkapital		30 000	29 992
-----------------	--	--------	--------

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld

Sum annen langsiktig gjeld	3	154 367	
----------------------------	---	---------	--

Sum langsiktig gjeld		154 367	0
----------------------	--	---------	---

Kortsiktig gjeld
Leverandørgjeld
Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld	3	117 890	49 373
----------------------	---	---------	--------



Sum gjeld	272 257	49 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	302 257	79 365



Organisasjonsnr: 924 029 013
NSF IV NORWAY HOLDING 11 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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

<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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



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 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.

Other Matters

The financial statements for the previous period have not been audited and the comparative figures have therefore not been subject to audit. This matter does not affect our opinion on the financial statements.

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.

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 11 AS



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.

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.



NSF IV Norway Holding 11 AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 11 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>221 680</u>	<u>59 969</u>
Operating result		<u>-221 680</u>	<u>-59 969</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		703	0
Interest paid to group companies		4 367	0
Other financial expenses		<u>44</u>	<u>0</u>
Net financial items		<u>-3 708</u>	<u>0</u>
Result before tax		<u>-225 388</u>	<u>-59 969</u>
Tax expense	2	<u>-49 587</u>	<u>-13 191</u>
Net profit or loss for the year		<u>-175 801</u>	<u>-46 778</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>-175 801</u>	<u>-46 778</u>



NSF IV Norway Holding 11 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	3	<u>225 396</u>	<u>59 961</u>
Total receivables		<u>225 396</u>	<u>59 961</u>
Cash and cash equivalents		<u>76 861</u>	<u>19 404</u>
Total current assets		<u>302 257</u>	<u>79 365</u>
Total assets		<u>302 257</u>	<u>79 365</u>



NSF IV Norway Holding 11 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	4, 5	30 000	30 000
Total paid-in capital		30 000	30 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	4	0	-8
Total retained earnings		0	-8
Total equity		30 000	29 992
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	3	154 367	0
Total other long-term liabilities		154 367	0
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		38 762	0
Other short-term liabilities	3	79 128	49 373
Total current liabilities		117 890	49 373
Total liabilities		272 257	49 373
Total equity and liabilities		302 257	79 365

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board

Jørgen Bråten Nordby (Jun 23, 2022 13:12 GMT+2)

Jørgen Bråten Nordby
Board member



NSF IV Norway Holding 11 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 19.11.2019. The financial statements for the period 19.11.2019-31.12.2020 was the first financial statements filed for the entity.

The entity changed the reporting name from NSF II Torvuttaket 26 AS to NSF IV Norway Holding 11 AS in 2021.

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.

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 2021

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2021	2020
Tax effect of group contribution received	-49 587	-13 191
Total income tax expense	-49 587	-13 191
<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Result before tax	-225 388	-59 969
General income	-225 388	-59 969
(Utilization of) loss carried forward	-8	8
Group contribution received	225 396	59 961
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2021	2020
Accumulated loss carried forward	0	-8
Net temporary differences	0	-8
Differences excluded from deferred tax asset/liability	0	-8
Total temporary differences	0	0
<i>Effective tax rate</i>	2021	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-49 585	
Change in deferred tax asset not recognized	-2	
Income tax expense	-49 587	
Effective tax rate *)	22 %	

*) Tax expense divided by pre-tax income

Note 3 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2021	2020
Short-term receivables	225 396	59 961
<i>Payables</i>	2021	2020
Long-term loans	154 367	0
Short-term liabilities	40 000	30 000
Total intercompany payables	194 367	30 000



NSF IV Norway Holding 11 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	-8	29 992
Net profit/(loss) for the year	0	-175 801	-175 801
Received group contribution	0	175 809	175 809
Equity 31.12.	30 000	0	30 000

Note 5 - 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.a.r.l.

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



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

Selskaper 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 dispensasjons-søknad. 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.