



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 381
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 8 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		250 251	210 414
Sum kostnader		250 251	210 414
Driftsresultat		-250 251	-210 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		514	600
Sum finansinntekter		514	600
Rentekostnad til foretak i samme konsern		103 686	7 500
Annen finanskostnad		1 262	-103
Sum finanskostnader		104 948	7 397
Netto finans		-104 434	-6 797
Ordinært resultat før skattekostnad		-354 684	-217 212
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-46 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		-354 684	-171 075
Årsresultat		-354 684	-171 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-354 684	-171 075
Sum overføringer og disponeringer		-354 684	-171 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	
Sum anleggsmidler		1 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	350 484	244 510
Sum fordringer		350 484	244 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 345 166	3 902
Sum omløpsmidler		1 695 650	248 412
SUM EIENDELER		2 695 650	248 412
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	-11 700	-7 500
Sum opptjent egenkapital		-11 700	-7 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		18 300	22 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 597 546	157 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 597 546	157 500
Sum langsiktig gjeld		2 597 546	157 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 705	34 795
Annen kortsiktig gjeld		53 099	33 617
Sum kortsiktig gjeld		79 804	68 412
Sum gjeld		2 677 350	225 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 695 650	248 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 666562

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 381
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 8 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023

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: 925 572 381
NSF IV NORWAY HOLDING 8 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		250 251	210 414
Sum kostnader		250 251	210 414
Driftsresultat		-250 251	-210 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		514	600
Sum finansinntekter		514	600
Rentekostnad til foretak i samme konsern		103 686	7 500
Annen finanskostnad		1 262	-103
Sum finanskostnader		104 948	7 397
Netto finans		-104 434	-6 797
Ordinært resultat før skattekostnad		-354 684	-217 212
Skattekostnad på ordinært resultat	2		-46 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		-354 684	-171 075
Årsresultat		-354 684	-171 075
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-354 684	-171 075
Sum overføringer og disponeringer		-354 684	-171 075



Organisasjonsnr: 925 572 381
NSF IV NORWAY HOLDING 8 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	
Sum anleggsmidler		1 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	350 484	244 510
Sum fordringer		350 484	244 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 345 166	3 902
Sum omløpsmidler		1 695 650	248 412
SUM EIENDELER		2 695 650	248 412
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	-11 700	-7 500
Sum opptjent egenkapital		-11 700	-7 500
Sum egenkapital		18 300	22 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 597 546	157 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 597 546	157 500



Sum langsiktig gjeld	2 597 546	157 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	26 705	34 795
Annen kortsiktig gjeld	53 099	33 617
Sum kortsiktig gjeld	79 804	68 412
Sum gjeld	2 677 350	225 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 695 650	248 412



Organisasjonsnr: 925 572 381
NSF IV NORWAY HOLDING 8 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	300.00	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>
Oslobolig AS	25.00%			

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>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<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 8 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 8 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors 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,

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



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, 30 June 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - NSF IV NH 8

Signers:

Name	Method	Date
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-07-10 23:27

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 8 AS

Annual report 2022

Annual accounts

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 8 AS

Income statement

	Note	2022	2021
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>250 251</u>	<u>210 414</u>
Operating result		<u>-250 251</u>	<u>-210 414</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		514	600
Interest paid to group companies		103 686	7 500
Other financial expenses		<u>1 262</u>	<u>-103</u>
Net financial items		<u>-104 434</u>	<u>-6 797</u>
Result before tax		<u>-354 684</u>	<u>-217 212</u>
Tax expense	2	<u>0</u>	<u>-46 137</u>
Net profit/(-loss) for the year		<u>-354 684</u>	<u>-171 075</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-354 684</u>	<u>-171 075</u>



NSF IV Norway Holding 8 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in associated companies	3	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Total financial assets		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Total fixed assets		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	<u>350 484</u>	<u>244 510</u>
Total receivables		<u>350 484</u>	<u>244 510</u>
Cash and cash equivalents		<u>1 345 166</u>	<u>3 902</u>
Total current assets		<u>1 695 650</u>	<u>248 412</u>
Total assets		<u>2 695 650</u>	<u>248 412</u>



NSF IV Norway Holding 8 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	30 000	30 000
Total paid-in capital		30 000	30 000
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	-11 700	-7 500
Total retained earnings		-11 700	-7 500
Total equity		18 300	22 500
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	2 597 546	157 500
Total other long-term liabilities		2 597 546	157 500
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		26 705	34 795
Other short-term liabilities		53 099	33 617
Total current liabilities		79 804	68 412
Total liabilities		2 677 350	225 912
Total equity and liabilities		2 695 650	248 412

31 December 2022
Oslo, 29 June 2023

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 8 AS

Notes to the accounts for 2022

Note - 1 Accounting Principles

The annual report is prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act 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.

Accounts receivable and other receivables

Accounts receivable and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful accounts. Provisions for doubtful accounts are based on an individual assessment of the different receivables. For the remaining receivables, a general provision is estimated based on expected loss.

Foreign currency translation

Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates.

Income tax

The tax expense consists of the tax payable and changes to deferred tax. Deferred tax/tax assets are calculated on all differences between the book value and tax value of assets and liabilities. Deferred tax is calculated as 22 percent of temporary differences and the tax effect of tax losses carried forward. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet when it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Taxes payable and deferred taxes are recognized directly in equity to the extent that they relate to equity transactions.



NSF IV Norway Holding 8 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2022	2021
Tax effect of group contributions received	0	-46 137
Total income tax expense	0	-46 137
<i>Tax base estimation</i>	2022	2021
Result before tax	-354 684	-217 212
Change in temporary differences	4 200	7 500
General income	-350 484	-209 712
Group contribution received	350 484	209 712
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2022	2021
Accounting accruals	-11 700	-7 500
Net temporary differences	-11 700	-7 500
Deferred income tax asset (22%)	-2 574	-1 650
Deferred income tax asset not recognised	2 574	1 650
<i>Effective tax rate</i>	2022	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-78 030	
Change in deferred tax asset not recognized	924	
Group contribution received (22%)	77 106	

Note 3 - Investment in subsidiaries and associate

Company	Location	Share owners	Book value 31.12
Oslobolig AS	Oslo	25 %	1 000 000



NSF IV Norway Holding 8 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2022	2021
Other short-term receivables	350 484	244 510

<i>Payables</i>		
Long-term loans	2 597 546	157 500

Note 5 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	30 000	-7 500	22 500
Net profit/(loss) for the year	0	-354 684	-354 684
Group contribution received	0	350 484	350 484
Equity 31.12.	30 000	-11 700	18 300

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	100	300	30 000

All shares are owned by NREP NSF V Holding 2 S.à.r.l.

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



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.