



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 923 992 936 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | NSF IV NORWAY HOLDING 3 AS |
| Forretningsadresse: | Ruseløkkveien 30 0251 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Jens Petter Hagen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 30.06.2025 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 334 667 | 249 616 |
| Sum kostnader | | 334 667 | 249 616 |
| Driftsresultat | | -334 667 | -249 616 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 33 102 274 | 31 688 505 |
| Annen finansinntekt | | 5 266 438 | 1 768 242 |
| Sum finansinntekter | | 38 368 712 | 33 456 747 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 18 493 651 | 18 401 110 |
| Annen finanskostnad | | 36 065 177 | 38 347 032 |
| Sum finanskostnader | | 54 558 828 | 56 748 142 |
| Netto finans | | -16 190 116 | -23 291 395 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -16 524 783 | -23 541 011 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 624 122 | -16 961 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Årsresultat | | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -17 148 905 | -23 524 050 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 133 161 | 57 493 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 133 161 | 57 493 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 240 678 530 | 240 678 530 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 592 091 564 | 598 739 291 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 832 770 094 | 839 417 821 |
| Sum anleggsmidler | | 832 903 255 | 839 475 314 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 697 | |
| Andre fordringer | 4 | 3 468 010 | 3 468 010 |
| Sum fordringer | | 3 468 707 | 3 468 010 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 594 818 | 61 445 391 |
| Sum omløpsmidler | | 13 063 525 | 64 913 401 |
| SUM EIENDELER | | 845 966 780 | 904 388 715 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 30 100 | 30 100 |
| Overkurs | 5 | 113 813 719 | 113 813 719 |
| Sum innskutt egenkapital | | 113 843 819 | 113 843 819 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -48 110 672 | -30 961 767 |
| Sum opptjent egenkapital | | -48 110 672 | -30 961 767 |
| Sum egenkapital | | 65 733 147 | 82 882 052 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 555 295 320 | 568 792 856 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 216 757 756 | 245 264 106 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 772 053 076 | 814 056 962 |
| Sum langsiktig gjeld | | 772 053 076 | 814 056 962 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | 74 882 |
| Betalbar skatt | 2 | 699 790 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 | 7 480 767 | 7 374 819 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 180 557 | 7 449 701 |
| Sum gjeld | | 780 233 633 | 821 506 663 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 845 966 780 | 904 388 715 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 657367

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 992 936
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 3 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 992 936
NSF IV NORWAY HOLDING 3 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 334 667 | 249 616 |
| Sum kostnader | | 334 667 | 249 616 |
| Driftsresultat | | -334 667 | -249 616 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 33 102 274 | 31 688 505 |
| Annen finansinntekt | | 5 266 438 | 1 768 242 |
| Sum finansinntekter | | 38 368 712 | 33 456 747 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 18 493 651 | 18 401 110 |
| Annen finanskostnad | | 36 065 177 | 38 347 032 |
| Sum finanskostnader | | 54 558 828 | 56 748 142 |
| Netto finans | | -16 190 116 | -23 291 395 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -16 524 783 | -23 541 011 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 624 122 | -16 961 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Årsresultat | | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -17 148 905 | -23 524 050 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -17 148 905 | -23 524 050 |



| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 555 295 320 | 568 792 856 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 216 757 756 | 245 264 106 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 772 053 076 | 814 056 962 | |
| Sum langsiktig gjeld | 772 053 076 | 814 056 962 | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 74 882 | |
| Betalbar skatt | 2 699 790 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 7 480 767 | 7 374 819 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 8 180 557 | 7 449 701 | |
| Sum gjeld | 780 233 633 | 821 506 663 | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 845 966 780 | 904 388 715 | |



Organisasjonsnr: 923 992 936
NSF IV NORWAY HOLDING 3 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 | 301.00 | 30100.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| | 100.00 | 100.00% | |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 100.00 | 100.00% |

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> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Vestby Lagerbygg AS | 100.00% | | | |

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



NSF IV Norway Holding 3 AS

Annual report 2024

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 3 AS

Income statement

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Operating expenses | | | |
| Other operating expenses | | <u>334 667</u> | <u>249 616</u> |
| Operating result | | <u>-334 667</u> | <u>-249 616</u> |
| Financial income and expenses | | | |
| Interest income from group companies | | 33 102 274 | 31 688 505 |
| Other financial income | | 5 266 438 | 1 768 242 |
| Interest paid to group companies | | 18 493 651 | 18 401 110 |
| Other financial expenses | | <u>36 065 177</u> | <u>38 347 032</u> |
| Net financial items | | <u>-16 190 116</u> | <u>-23 291 395</u> |
| Result before tax | | <u>-16 524 783</u> | <u>-23 541 011</u> |
| Tax expense | 2 | <u>624 122</u> | <u>-16 961</u> |
| Net profit/(-loss) for the year | | <u>-17 148 905</u> | <u>-23 524 050</u> |
| Allocated as follows | | | |
| Transferred to/(-from) other equity | 5 | <u>-17 148 905</u> | <u>-23 524 050</u> |



NSF IV Norway Holding 3 AS

Balance sheet as of December 31

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Fixed assets | | | |
| <i>Intangible assets</i> | | | |
| Deferred tax asset | 2 | 133 161 | 57 493 |
| Total intangible assets | | <u>133 161</u> | <u>57 493</u> |
| <i>Financial assets</i> | | | |
| Investments in subsidiaries | 3 | 240 678 530 | 240 678 530 |
| Intercompany loans | 4 | 592 091 564 | 598 739 291 |
| Total financial assets | | <u>832 770 094</u> | <u>839 417 821</u> |
| Total fixed assets | | <u>832 903 255</u> | <u>839 475 314</u> |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Trade receivables | | 697 | 0 |
| Other receivables | 4 | 3 468 010 | 3 468 010 |
| Total receivables | | <u>3 468 707</u> | <u>3 468 010</u> |
| Cash and cash equivalents | | <u>9 594 818</u> | <u>61 445 391</u> |
| Total current assets | | <u>13 063 525</u> | <u>64 913 401</u> |
| Total assets | | <u>845 966 780</u> | <u>904 388 715</u> |



NSF IV Norway Holding 3 AS

Balance sheet as of December 31

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid-in capital</i> | | | |
| Share capital | 5, 6 | 30 100 | 30 100 |
| Share premium | 5 | 113 813 719 | 113 813 719 |
| Total paid-in capital | | <u>113 843 819</u> | <u>113 843 819</u> |
| <i>Retained earnings</i> | | | |
| Other equity | 5 | <u>-48 110 672</u> | <u>-30 961 767</u> |
| Total retained earnings | | <u>-48 110 672</u> | <u>-30 961 767</u> |
| Total equity | | <u>65 733 147</u> | <u>82 882 052</u> |
| Liabilities | | | |
| <i>Other long-term liabilities</i> | | | |
| Liabilities to financial institutions | | 555 295 320 | 568 792 856 |
| Other long-term liabilities | 4 | <u>216 757 756</u> | <u>245 264 106</u> |
| Total other long-term liabilities | | <u>772 053 076</u> | <u>814 056 962</u> |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 0 | 74 882 |
| Tax payable | 2 | 699 790 | 0 |
| Other short-term liabilities | 4 | <u>7 480 767</u> | <u>7 374 819</u> |
| Total current liabilities | | <u>8 180 557</u> | <u>7 449 701</u> |
| Total liabilities | | <u>780 233 633</u> | <u>821 506 663</u> |
| Total equity and liabilities | | <u>845 966 780</u> | <u>904 388 715</u> |

31 December 2024
Oslo, 30 June 2025

Jens Petter Hagen
General Manager / Chairman of the
board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 3 AS

Notes to the accounts for 2024

Note - 1 Accounting Principles

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

The entity does not have any employees.

Subsidiaries and investment in associates

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

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

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 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 3 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 2 - Income taxes

| <i>Income tax expenses</i> | 2024 | 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Tax payable | 699 790 | 0 |
| Change in deferred tax | -75 668 | -16 961 |
| Total income tax expense | <u>624 122</u> | <u>-16 961</u> |
| <i>Tax base estimation</i> | 2024 | 2023 |
| Result before tax | -16 524 783 | -23 541 011 |
| Change in temporary differences | 343 945 | -569 325 |
| General income | -16 180 838 | -24 110 336 |
| Limitation of deduction for interest | 19 361 700 | 23 463 917 |
| Loss carried forward | 0 | 646 419 |
| Tax base | <u>3 180 862</u> | <u>0</u> |
| Tax payable (22%) of the tax base | 699 790 | 0 |
| <i>Temporary differences outlined</i> | 2024 | 2023 |
| Accounting accruals | 213 680 | 557 625 |
| Total temporary differences | <u>213 680</u> | <u>557 625</u> |
| Accumulated loss carried forward | -818 954 | -818 954 |
| Carry forward interest limitation | -45 619 631 | -30 757 931 |
| Net temporary differences | <u>-46 224 905</u> | <u>-31 019 260</u> |
| Deferred income tax asset (22%) | -10 169 479 | -6 824 237 |
| Deferred income tax asset not recognized | 10 036 319 | 6 766 744 |
| Deferred income tax liability in balance sheet | <u>-133 160</u> | <u>-57 493</u> |
| <i>Effective tax rate</i> | 2024 | |
| Expected income taxes, statutory tax rate 22% | -3 635 452 | |
| Change in deferred tax asset not recognized | 4 259 574 | |
| Income tax expense | <u>624 122</u> | |
| Effective tax rate*) | -3,8 % | |

*) Tax expense divided by pre-tax income



NSF IV Norway Holding 3 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 3 - Investment in subsidiaries and associates

| Company | Location | Share owners | Book value 31.12 |
|---------------------|----------|--------------|---------------------|
| Vestby Lagerbygg AS | Oslo | 100 % | 240 678 530 |

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund IV LP., located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Receivables</i> | | |
| Long-term loans | 592 091 564 | 598 739 291 |
| Other short-term receivables | 3 468 010 | 3 468 010 |
| Total intercompany receivables | <u>595 559 574</u> | <u>602 207 301</u> |
| <i>Payables</i> | | |
| Long-term loans | 216 757 756 | 245 264 106 |
| Short-term loans | 46 136 | 46 136 |
| Total intercompany payables | <u>216 803 892</u> | <u>245 310 242</u> |

Note 5 - Equity

| | Share capital | Share premium reserve | Other equity | Total |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Equity 01.01 | 30 100 | 113 813 719 | -30 961 767 | 82 882 052 |
| Net profit/(loss) for the year | 0 | 0 | -17 148 905 | -17 148 905 |
| Equity 31.12. | <u>30 100</u> | <u>113 813 719</u> | <u>-48 110 672</u> | <u>65 733 147</u> |

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

| | Number of shares | Face value | Book value |
|-----------------|------------------|------------|------------|
| Ordinary Shares | 100 | 301 | 30 100 |

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

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



NSF IV Norway Holding 3 AS

Notes to the accounts for 2024



To the General Meeting of NSF IV Norway Holding 3 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 3 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable statutory requirements, and the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors and the Managing Director for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. 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 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|--------------------------|---------------|------------------|
| Jørgensen, Lars Kristian | BANKID | 2025-06-30 21:59 |

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
13.07.2020

Din/Deres dato
08.06.2020

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
32212244

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/5566381

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 8. juni 2020 og 8. juli 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

| | |
|--|----------------------------|
| NSF III Skoleveien 2 HoldCo Norway As | org.nr. 923 122 176 |
| NSF IV Norway Advisory AS | org.nr. 923 993 479 |
| NSF IV Norway Holding 3 AS | org.nr. 923 992 936 |
| NSF IV Norway Holding 4 AS | org.nr. 923 992 960 |
| NSF IV Norway Holding 5 AS | org.nr. 923 992 987 |
| NSF Trondheim Letting Holding 1 AS | org.nr. 919 580 186 |
| NSF Stormåsen 42 AS | org.nr. 924 505 826 |
| WR Start Up 318 AS | org.nr. 924 029 013 |
| NREP Ventures Co 1 AS | org.nr. 922 094 063 |
| NREP Ventures Co 2 AS | org.nr. 922 094 438 |

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

Selskapene er en del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Gruppens eierkrets er begrenset og er i hovedsak utenlandske selskaper og investorer. Selskapene driver virksomhet innenfor utvikling av eiendomsbransjen, og engelsk er selskapenes arbeidsspråk. Mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eiere og fond skjer på engelsk.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk.



Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk.”

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til ”informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene er i en utenlandsk gruppe med begrenset eierkrets. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.