



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 992 987
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 5 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 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		204 179	247 716
Sum kostnader		204 179	247 716
Driftsresultat		-204 179	-247 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		559	679
Sum finansinntekter		559	679
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 809	8 878
Sum finanskostnader		27 809	8 878
Netto finans		-27 250	-8 199
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 429	-255 915
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 264	-56 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 165	-199 614
Årsresultat		-182 165	-199 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-182 165	-199 614
Sum overføringer og disponeringer		-182 165	-199 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Sum finansielle anleggsmidler		0	
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	479 843	255 915
Sum fordringer		479 843	255 915
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 459	79 081
Sum omløpsmidler		505 302	334 996
SUM EIENDELER		505 302	334 996
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	-7 501	
Sum opptjent egenkapital		-7 501	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		22 499	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	416 687	288 878
Sum annen langsiktig gjeld		416 687	288 878
Sum langsiktig gjeld		416 687	288 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 952	
Annen kortsiktig gjeld		30 164	16 118
Sum kortsiktig gjeld		66 116	16 118
Sum gjeld		482 803	304 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		505 302	334 996



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689868

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 992 987
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 5 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 923 992 987
NSF IV NORWAY HOLDING 5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		204 179	247 716
Sum kostnader		204 179	247 716
Driftsresultat		-204 179	-247 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		559	679
Sum finansinntekter		559	679
Rentekostnad til foretak i samme konsern		27 809	8 878
Sum finanskostnader		27 809	8 878
Netto finans		-27 250	-8 199
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 429	-255 915
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-49 264	-56 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 165	-199 614
Årsresultat		-182 165	-199 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-182 165	-199 614
Sum overføringer og disponeringer		-182 165	-199 614



Organisasjonsnr: 923 992 987
NSF IV NORWAY HOLDING 5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler
Investering i datterselskap 0
Sum finansielle
anleggsmidler 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer 3 479 843 255 915
Sum fordringer 479 843 255 915

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 25 459 79 081

Sum omløpsmidler 505 302 334 996

SUM EIENDELER 505 302 334 996

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 -7 501 -7 501
Sum opptjent egenkapital -7 501

Sum egenkapital 22 499 30 000

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld 3 416 687 288 878
Sum annen langsiktig gjeld 416 687 288 878

Sum langsiktig gjeld 416 687 288 878



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	35 952	
Annen kortsiktig gjeld	30 164	16 118
Sum kortsiktig gjeld	66 116	16 118
Sum gjeld	482 803	304 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	505 302	334 996



Organisasjonsnr: 923 992 987
NSF IV NORWAY HOLDING 5 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	100.00	300.00	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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Skatteetaten

Vår dato
13.07.2020

Din/Deres dato
08.06.2020

Saksbehandler
Lars Waaltorp

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.



To the General Meeting of NSF IV Norway Holding 5 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 5 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors 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.

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 5 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 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)



 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 5 AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 5 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>204 179</u>	<u>247 716</u>
Operating result		<u>-204 179</u>	<u>-247 716</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		559	679
Interest paid to group companies		<u>27 809</u>	<u>8 878</u>
Net financial items		<u>-27 250</u>	<u>-8 199</u>
Result before tax		<u>-231 429</u>	<u>-255 915</u>
Tax expense	2	<u>-49 264</u>	<u>-56 301</u>
Net profit or loss for the year		<u>-182 165</u>	<u>-199 614</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>-182 165</u>	<u>-199 614</u>



NSF IV Norway Holding 5 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	3	<u>479 843</u>	<u>255 915</u>
Total receivables		<u>479 843</u>	<u>255 915</u>
Cash and cash equivalents		<u>25 459</u>	<u>79 081</u>
Total current assets		<u>505 302</u>	<u>334 996</u>
Total assets		<u>505 302</u>	<u>334 996</u>



NSF IV Norway Holding 5 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	-7 501	0
Total retained earnings		-7 501	0
Total equity		22 499	30 000
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	3	416 687	288 878
Total other long-term liabilities		416 687	288 878
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		35 952	0
Other short-term liabilities		30 164	16 118
Total current liabilities		66 116	16 118
Total liabilities		482 803	304 996
Total equity and liabilities		505 302	334 996

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

Jens Petter Hagen
Chairman of the board/General
manager

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 5 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 28.10.2019. The financial statements for the period 28.10.2019-31.12.2020 was the first financial statements for the entity.

The entity does not have any employees.

Balance sheet classification

Net current assets comprise creditors due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long term creditors.

Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value.

Trade and other receivables

Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated on the basis of individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

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 5 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 2 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2021	2020
Tax effect of group contributions received	-49 264	-56 301
Total income tax expense	<u>-49 264</u>	<u>-56 301</u>
<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Result before tax	-231 429	-255 915
Change in temporary differences	<u>7 500</u>	<u>0</u>
General income	-223 929	-255 915
Group contribution received	<u>223 929</u>	<u>255 915</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>	2021	2020
Accounting accruals	-7 500	0
Net temporary differences	<u>-7 500</u>	<u>0</u>
Differences excluded from deferred tax asset/liability	-7 500	0
Total temporary differences	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Effective tax rate</i>	2021	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-50 914	
Change in deferred tax asset not recognized	<u>1 650</u>	
Income tax expense	<u>-49 264</u>	
Effective tax rate*)	21,3 %	

*)Tax expense divided by pre-tax income

Note 3 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2021	2020
Short-term receivables	479 843	255 915
<i>Payables</i>	2021	2020
Long-term loans	416 687	288 878



NSF IV Norway Holding 5 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 4 - Equity

	Share capital	Other equity	Total
Equity 01.01	30 000	0	30 000
Net profit/(loss) for the year	0	-182 165	-182 165
Received group contribution	0	174 664	174 664
Equity 31.12.	30 000	-7 501	22 499

Note 5 - 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 IV Holding 2 S.à.r.l.

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