



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		446 646	325 208
Sum kostnader		446 646	325 208
Driftsresultat		-446 646	-325 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 010 638	4 944 891
Annen finansinntekt	2, 4	38 805 652	21 642 036
Sum finansinntekter		52 816 290	26 586 927
Rentekostnad til foretak i samme konsern		400 732	73 789
Annen finanskostnad	2	7 165 265	2 265 450
Sum finanskostnader		7 565 997	2 339 239
Netto finans		31 640 386	19 376 586
Ordinært resultat før skattekostnad		31 193 740	19 051 377
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 933 149	4 126 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 260 591	14 924 916
Årsresultat		28 260 591	14 924 916
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	10 399 347	4 530 324
Overføringer annen egenkapital	6	17 861 244	10 394 592
Sum overføringer og disponeringer		28 260 591	14 924 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	265 419 213	271 734 235
Lån til foretak i samme konsern	5	163 766 178	183 565 678
Andre fordringer	5	163 766 178	183 565 678
Sum finansielle anleggsmidler		429 185 391	455 299 913
Sum anleggsmidler		429 185 391	455 299 913
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5	23 622 856	17 373 384
Sum fordringer		23 622 856	17 373 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 329 104	1 706 048
Sum omløpsmidler		25 951 960	19 079 432
SUM EIENDELER		455 137 351	474 379 345
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital	6	76 040 157	76 040 157
Sum innskutt egenkapital		76 100 157	76 100 157
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	27 986 418	10 125 174
Sum opptjent egenkapital		27 986 418	10 125 174
Sum egenkapital		104 086 575	86 225 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		236 410 934	241 785 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	90 182 853	131 796 057
Sum annen langsiktig gjeld		326 593 787	373 581 057
Sum langsiktig gjeld		326 593 787	373 581 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 772	23 312
Betalbar skatt	3		2 848 677
Annen kortsiktig gjeld	5	24 407 217	11 700 968
Sum kortsiktig gjeld		24 456 989	14 572 957
Sum gjeld		351 050 776	388 154 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		455 137 351	474 379 345



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 689848

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		446 646	325 208
Sum kostnader		446 646	325 208
Driftsresultat		-446 646	-325 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 010 638	4 944 891
Annen finansinntekt	2, 4	38 805 652	21 642 036
Sum finansinntekter		52 816 290	26 586 927
Rentekostnad til foretak i samme konsern		400 732	73 789
Annen finanskostnad	2	7 165 265	2 265 450
Sum finanskostnader		7 565 997	2 339 239
Netto finans		31 640 386	19 376 586
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 933 149	4 126 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 260 591	14 924 916
Årsresultat		28 260 591	14 924 916
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	10 399 347	4 530 324
Overføringer annen egenkapital	6	17 861 244	10 394 592
Sum overføringer og disponeringer		28 260 591	14 924 916



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

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	265 419 213	271 734 235
Lån til foretak i samme konsern	5	163 766 178	183 565 678
Andre fordringer	5	163 766 178	183 565 678
Sum finansielle anleggsmidler		429 185 391	455 299 913
Sum anleggsmidler		429 185 391	455 299 913

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer	5	23 622 856	17 373 384
Sum fordringer		23 622 856	17 373 384

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 329 104	1 706 048
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		25 951 960	19 079 432
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		455 137 351	474 379 345
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital	6	76 040 157	76 040 157
Sum innskutt egenkapital		76 100 157	76 100 157

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	27 986 418	10 125 174
Sum opptjent egenkapital		27 986 418	10 125 174

Sum egenkapital		104 086 575	86 225 331
------------------------	--	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	236 410 934		241 785 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 90 182 853		131 796 057
Sum annen langsiktig gjeld	326 593 787		373 581 057
Sum langsiktig gjeld	326 593 787		373 581 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	49 772		23 312
Betalbar skatt	3		2 848 677
Annen kortsiktig gjeld	5 24 407 217		11 700 968
Sum kortsiktig gjeld	24 456 989		14 572 957
Sum gjeld	351 050 776		388 154 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	455 137 351		474 379 345



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Trondheim Bolig 1 AS	100.00%	100.00%	3928748.00	-1980555.00
Trondheim Bolig 2 AS	100.00%	100.00%	35733111.00	13157.00
Persaunet Studentby AS	100.00%	100.00%	9802627.00	2530932.00

During the year, a property was demerged from the subsidiary Trondheim Bolig 1 AS to a newly established entity, Gyldenløves gate 11 AS. After the demerger, NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS owned 100% of the shares in Gyldenløves gate 11 AS. The shares were sold with a realized gain of 17,9 million NOK. The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent NREP Nordic Strategies Fund IV LP, located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP ,26, Rue Philippe II, L-2340 Luxembourg.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Annual report 2021

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Income statement

	Note	2021	2020
Operating expenses			
Other operating expenses		<u>446 646</u>	<u>325 208</u>
Operating result		<u>-446 646</u>	<u>-325 208</u>
Financial income and expenses			
Other financial income	2, 4	38 805 652	21 642 036
Other financial expenses	2	<u>7 165 265</u>	<u>2 265 450</u>
Net financial items		<u>31 640 386</u>	<u>19 376 586</u>
Result before tax		<u>31 193 740</u>	<u>19 051 377</u>
Tax expense	3	<u>2 933 149</u>	<u>4 126 461</u>
Net profit or loss for the year		<u>28 260 591</u>	<u>14 924 916</u>
Allocated as follows			
Group contribution provided	6	10 399 347	4 530 324
Transferred to/(-from) other equity	6	<u>17 861 244</u>	<u>10 394 592</u>
Total allocations		<u>28 260 591</u>	<u>14 924 916</u>



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	4	265 419 213	271 734 235
Other long-term receivables	5	163 766 178	183 565 678
Total financial assets		<u>429 185 391</u>	<u>455 299 913</u>
Total fixed assets		<u>429 185 391</u>	<u>455 299 913</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	5	23 622 856	17 373 384
Total receivables		<u>23 622 856</u>	<u>17 373 384</u>
Cash and cash equivalents		<u>2 329 104</u>	<u>1 706 048</u>
Total current assets		<u>25 951 960</u>	<u>19 079 432</u>
Total assets		<u>455 137 351</u>	<u>474 379 345</u>



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2021	2020
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	6, 7	60 000	60 000
Other paid-in capital	6	<u>76 040 157</u>	<u>76 040 157</u>
Total paid-in capital		<u>76 100 157</u>	<u>76 100 157</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	6	<u>27 986 418</u>	<u>10 125 174</u>
Total retained earnings		<u>27 986 418</u>	<u>10 125 174</u>
Total equity		<u>104 086 575</u>	<u>86 225 331</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Liabilities to financial institutions		236 410 934	241 785 000
Other long-term liabilities	5	<u>90 182 853</u>	<u>131 796 057</u>
Total other long term liabilities		<u>326 593 787</u>	<u>373 581 057</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		49 772	23 312
Tax payable	3	0	2 848 677
Other short-term liabilities	5	<u>24 407 217</u>	<u>11 700 968</u>
Total current liabilities		<u>24 456 989</u>	<u>14 572 957</u>
Total liabilities		<u>351 050 776</u>	<u>388 154 014</u>
Total equity and liabilities		<u>455 137 351</u>	<u>474 379 345</u>

31 December 2021
Oslo, 23 June 2022

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Notes to the accounts for 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 does not have any employees.

Subsidiaries and investment in associate

Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present.

Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet.

Balance sheet classification

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

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

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

Trade and other receivables

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

Foreign currency translation

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

Income tax

Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent on the basis of existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 2 - Financial income and expenses

<i>Financial income:</i>	2021	2020
Gain on disposal of shares in subsidiaries	17 868 744	0
Group contribution received from subsidiary	6 925 711	16 697 145
Interest income from group companies	14 010 638	4 944 880
Other financial income	559	11
Total financial income	<u>38 805 652</u>	<u>21 642 036</u>
<i>Financial expenses:</i>	2021	2020
Interest expense to group companies	400 732	73 789
Other interest expense	5 974 427	1 952 702
Other financial expenses	790 106	238 959
Total financial expenses	<u>7 165 265</u>	<u>2 265 450</u>

Note 3 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	2021	2020
Tax payable	<u>2 933 149</u>	<u>4 126 461</u>
Total income tax expense	<u>2 933 149</u>	<u>4 126 461</u>
<i>Tax base estimation</i>	2021	2020
Result before tax	31 193 740	19 051 377
Permanent differences	-17 868 744	0
Change in temporary differences	<u>7 500</u>	<u>0</u>
General income	13 332 496	19 051 377
(Utilization of) loss carried forward	0	-294 738
Group contribution provided	<u>-13 332 496</u>	<u>-5 808 108</u>
Tax base	<u>0</u>	<u>12 948 531</u>
Tax payable in the balance sheet	0	2 848 677
<i>Temporary differences outlined</i>	2021	2020
Accounting accruals	<u>-7 500</u>	<u>0</u>
Net temporary differences	<u>-7 500</u>	<u>0</u>
Differences excluded from deferred tax asset/liability	<u>-7 500</u>	<u>0</u>
Total temporary differences	<u>0</u>	<u>0</u>



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Notes to the accounts for 2021

<i>Effective tax rate</i>	2021
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	6 862 623
Change in deferred tax asset not recognized	1 650
Permanent differences (22%)	<u>-3 931 124</u>
Income tax expense	<u>2 933 149</u>
Effective tax rate *)	9,4 %

*) Tax expense divided by pre-tax income

Note 4 - Investment in subsidiaries and associates

Company	Location	Share owners	Book value 31.12
Trondheim Bolig 1 AS	Oslo	100 %	66 348 182
Trondheim Bolig 2 AS	Oslo	100 %	87 513 343
Persaunet Studentby AS	Oslo	100 %	111 557 688
Total			<u>265 419 213</u>

During the year, a property was demerged from the subsidiary Trondheim Bolig 1 AS to a newly established entity, Gyldenløves gate 11 AS. After the demerger, NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS owned 100% of the shares in Gyldenløves gate 11 AS. The shares were sold with a realized gain of 17,9 million NOK.

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

Note 5 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2021	2020
Long-term loans	163 766 178	183 565 678
Short-term receivables	<u>23 622 856</u>	<u>16 697 145</u>
Total intercompany receivables	<u>187 389 034</u>	<u>200 262 823</u>
<i>Payables</i>	2021	2020
Long-term loans	4 849 520	3 796 057
Short-term liabilities	<u>23 862 873</u>	<u>11 212 631</u>
Total intercompany payables	<u>28 712 393</u>	<u>15 008 688</u>



NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Notes to the accounts for 2021

Note 6 - Equity

	Share capital	Other paid-in capital	Other equity	Total
Equity 01.01	60 000	76 040 157	10 125 174	86 225 331
Profit for the year	0	0	28 260 591	28 260 591
Group contribution provided	0	0	-10 399 347	-10 399 347
Equity 31.12.	60 000	76 040 157	27 986 418	104 086 575

Note 7 - Share capital and shareholder information

Share capital:

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

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

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



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

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Trondheim Letting Holding 2 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 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

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 Trondheim Letting Holding 2 AS



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)

Note: This translation from Norwegian has been prepared for information purposes only.

(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.



Skatteetaten

Vår dato
06.02.2019

Din/Deres dato
02.12.2018

Saksbehandler
Henning Stokke

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
Henrik Mollerin

Telefon
800 80 000

Org.nr
974761076

Vår referanse
2019/5229106

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 8015
4068 STAVANGER

Tillatelse til å utarbeide årsberetning og årsregnskap på engelsk språk

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

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

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

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

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:



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

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

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

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

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

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

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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på selskapene er del av en utenlandsk gruppe av selskaper. Eierkretsen er begrenset. Selskapene opererer i en internasjonal bransje,



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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Inger Helene Iversen
seniorrådgiver
Juridisk avdeling, næring
Skattedirektoratet

Henning Stokke

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.