



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 041 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF V OFFICE OSLO HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o NREP AS
Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.07.2025





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader		89 465	
Sum kostnader		89 465	
Driftsresultat		-89 465	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	33	
Sum finansinntekter		33	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 807 848	
Annen rentekostnad	2		
Sum finanskostnader		9 807 848	
Netto finans		-9 807 815	
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 897 280	0
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 897 280	0
Årsresultat	4	-9 897 280	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 897 280	
Totalresultat		-9 897 280	
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		-9 897 280	
Sum overføringer og disponeringer		-9 897 280	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		275 000 000	
Lån til foretak i samme konsern	2	11 983 876	
Sum finansielle anleggsmidler		286 983 876	
Sum anleggsmidler		286 983 876	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2, 2		
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 000 033	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 000 033	
Sum omløpsmidler		3 000 033	0
SUM EIENDELER		289 983 909	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	
Overkurs	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	9 897 280	
Sum opptjent egenkapital		-9 897 280	
Sum egenkapital	4	-9 867 280	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	299 777 848	
Sum annen langsiktig gjeld		299 777 848	
Sum langsiktig gjeld		299 777 848	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 341	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		73 341	
Sum gjeld		299 851 189	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 983 909	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566930

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 041 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF V OFFICE OSLO HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o NREP AS
Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.07.2024

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: 931 041 827
NSF V OFFICE OSLO HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader		89 465	
Sum kostnader		89 465	
Driftsresultat		-89 465	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	33	
Sum finansinntekter		33	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 807 848	
Annen rentekostnad	2		
Sum finanskostnader		9 807 848	
Netto finans		-9 807 815	
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 897 280	0
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 897 280	0
Årsresultat	4	-9 897 280	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 897 280	
Totalresultat		-9 897 280	
Overføringer og disponeringer			
Overført til udekket tap		-9 897 280	
Sum overføringer og disponeringer		-9 897 280	



Organisasjonsnr: 931 041 827
NSF V OFFICE OSLO HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		275 000 000	
-----------------------------	--	-------------	--

Lån til foretak i samme konsern	2	11 983 876	
---------------------------------	---	------------	--

Sum finansielle anleggsmidler		286 983 876	
--------------------------------------	--	--------------------	--

Sum anleggsmidler		286 983 876	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	2, 2		
-------------------	------	--	--

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
---	---	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 000 033	
-------------------------------	--	-----------	--

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 000 033	
--	--	------------------	--

Sum omløpsmidler		3 000 033	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		289 983 909	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	
--------------	------	--------	--

Overkurs	4		
----------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	4		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		30 000	
---------------------------------	--	---------------	--

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
-------------------	---	--	--

Udekket tap	4	9 897 280	
-------------	---	-----------	--



Sum opptjent egenkapital		-9 897 280	
Sum egenkapital	4	-9 867 280	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	299 777 848	
Sum annen langsiktig gjeld		299 777 848	
Sum langsiktig gjeld		299 777 848	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 341	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		73 341	
Sum gjeld		299 851 189	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		289 983 909	0



Organisasjonsnr: 931 041 827
NSF V OFFICE OSLO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i NSF V Office Oslo Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NSF V Office Oslo Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Lars Kristian Jørgensen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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	2024-06-27 09:50

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.



Resultatregnskap
Nsf V Office Oslo Holding AS

	Note	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Forvaltningskostnader		89 465
Sum driftskostnader		<u>89 465</u>
Driftsresultat		<u>-89 465</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		33
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	9 807 848
Resultat av finansposter		<u>-9 807 815</u>
Resultat før skattekostnad		-9 897 280
Skattekostnad på resultat	3	0
Resultat		<u>-9 897 280</u>
Årsresultat	4	<u>-9 897 280</u>
Overføringer		
Overført til udekket tap		-9 897 280
Sum overføringer		<u>-9 897 280</u>





Balanse
Nsf V Office Oslo Holding AS

	Note	2023
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap		275 000 000
Lån til foretak i samme konsern	2	11 983 876
Sum finansielle anleggsmidler		<u>286 983 876</u>
Sum anleggsmidler		<u>286 983 876</u>
Omløpsmidler		
Fordringer		
Investeringer		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 000 033
Sum omløpsmidler		<u>3 000 033</u>
Sum eiendeler		<u>289 983 909</u>

Nsf V Office Oslo Holding AS

Side 2





Balanse
Nsf V Office Oslo Holding AS

	Note	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	4, 6	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4	-9 897 280
Sum opptjent egenkapital		<u>-9 897 280</u>
Sum egenkapital	4	<u>-9 867 280</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	2	299 777 848
Sum annen langsiktig gjeld		<u>299 777 848</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		73 341
Sum kortsiktig gjeld		<u>73 341</u>
Sum gjeld		<u>299 851 189</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>289 983 909</u>

Styret i Nsf V Office Oslo Holding AS

Stian Juul Bøe Sørensen
styreleder

Harald Haakonsen
styremedlem





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.





Note 1 Lønnskostnader

Nsf V Office Oslo Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023
Fordringer nærstående	
Lån til foretak i samme konsern	11 983 876
Sum	11 983 876
Gjeld nærstående	
Langsiktig lån fra foretak i samme konsern	299 777 848
Sum	299 777 848
Transaksjoner med nærstående	
Rentekostnader konsernselskap	9 807 848
Sum	9 807 848





Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	0

Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-9 897 280
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	-9 897 280

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0

Beregning av effektiv skattesats	
Resultat før skatt	-9 897 280
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 177 402
Sum	-2 177 402
Effektiv skattesats	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 897 280	9 897 280
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 897 280	-9 897 280
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	0	0	0
Årets resultat		-9 897 280	-9 897 280
Stiftelse 01.03.2023	30 000	0	30 000
Pr 31.12.2023	30 000	-9 897 280	-9 867 280

Selskapets egenkapital er tapt. Det er inngått låneavtale mellom NSF V Office Holding AS og morselskapet NREP NSF V Holding 2 S.å r.l. Det vil, om nødvendig, gjøres opptrekk på lånet ved gjeldsforfall. Styret planlegger å gjennomføre en gjeldskonvertering i løpet av 2024. Styret mener det dermed blir tilstrekkelig egenkapital og forsvarlig likviditet, samt at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.





Note 5 Aksjer i datterselskap

Selskapsnavn	Eierandel	Anskaffelses- dato	Aksjekapital	Balanseført verdi
NSF V Office Holding 2 AS	100%	31.05.2023	1 000 000	275 000 000
Sum			1 000 000	275 000 000

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nsf V Office Oslo Holding AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
Sum	3 000		30 000

Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
NREP NSF V Holding 2 S.å.r.l.	3 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	3 000	100,00	100,00





Verification

Transaction 09222115557520963164

Document

Nsf V Office Oslo Holding AS årsregnskap 2023 til
signering

Main document

7 pages

Initiated on 2024-06-25 13:23:57 CEST (+0200) by

Kristoffer Langrind (KL)

Finalised on 2024-06-26 10:56:04 CEST (+0200)

Signatories

Kristoffer Langrind (KL)

Newsec Property Asset Management AS

kristoffer.langrind@newsec.no

Signed 2024-06-25 13:23:58 CEST (+0200)

Stian Juul Bøe Sørensen (SJBS)

sjbs@nrep.com

Signed 2024-06-25 13:39:34 CEST (+0200)

Harald Haakonsen (HH)

haha@nrep.com

Signed 2024-06-26 10:56:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

