



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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		365 421	232 442
Sum kostnader		365 421	232 442
Driftsresultat		-365 421	-232 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 486	8 156
Sum finansinntekter		10 486	8 156
Rentekostnad til foretak i samme konsern		88 350	57 282
Annen finanskostnad		18 813	26 878
Sum finanskostnader		107 163	84 160
Netto finans		-96 677	-76 004
Ordinært resultat før skattekostnad		-462 098	-308 446
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-462 098	-308 446
Årsresultat		-462 098	-308 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-462 098	-308 446
Sum overføringer og disponeringer		-462 098	-308 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	3	200 156 655	200 156 655
Sum finansielle anleggsmidler		200 156 655	200 156 655
Sum anleggsmidler		200 156 655	200 156 655
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	259 617	259 617
Sum fordringer		259 617	259 617
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 615	17 016
Sum omløpsmidler		417 232	276 633
SUM EIENDELER		200 573 887	200 433 287
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	40 000	40 000
Overkurs	5	199 990 000	199 990 000
Sum innskutt egenkapital		200 030 000	200 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-1 058 838	-596 740
Sum opptjent egenkapital		-1 058 838	-596 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		198 971 162	199 433 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 437 462	849 112
Sum annen langsiktig gjeld		1 437 462	849 112
Sum langsiktig gjeld		1 437 462	849 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		107 127
Annen kortsiktig gjeld	4	165 262	43 787
Sum kortsiktig gjeld		165 262	150 914
Sum gjeld		1 602 725	1 000 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 573 887	200 433 287



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 657362

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		365 421	232 442
Sum kostnader		365 421	232 442
Driftsresultat		-365 421	-232 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 486	8 156
Sum finansinntekter		10 486	8 156
Rentekostnad til foretak i samme konsern		88 350	57 282
Annen finanskostnad		18 813	26 878
Sum finanskostnader		107 163	84 160
Netto finans		-96 677	-76 004
Ordinært resultat før skattekostnad		-462 098	-308 446
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-462 098	-308 446
Årsresultat		-462 098	-308 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-462 098	-308 446
Sum overføringer og disponeringer		-462 098	-308 446



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler

3

200 156 655

200 156 655

Sum finansielle anleggsmidler

200 156 655

200 156 655

Sum anleggsmidler

200 156 655

200 156 655

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

4

259 617

259 617

Sum fordringer

259 617

259 617

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

157 615

17 016

Sum omløpsmidler

417 232

276 633

SUM EIENDELER

200 573 887

200 433 287

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

5, 6

40 000

40 000

Overkurs

5

199 990 000

199 990 000

Sum innskutt egenkapital

200 030 000

200 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

5

-1 058 838

-596 740

Sum opptjent egenkapital

-1 058 838

-596 740

Sum egenkapital

198 971 162

199 433 260

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

4

1 437 462

849 112

Øvrig langsiktig gjeld

1 437 462

849 112

Sum annen langsiktig gjeld



Sum langsiktig gjeld		1 437 462	849 112
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		107 127
Annen kortsiktig gjeld	4	165 262	43 787
Sum kortsiktig gjeld		165 262	150 914
Sum gjeld		1 602 725	1 000 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 573 887	200 433 287



Organisasjonsnr: 925 572 446
NSF IV NORWAY HOLDING 10 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	400.00	40000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



NSF IV Norway Holding 10 AS

Annual report 2024

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 10 AS

Income statement

	Note	2024	2023
Operating expenses			
Other operating expenses		365 421	232 442
Total operating expenses		<u>365 421</u>	<u>232 442</u>
Operating result		<u>-365 421</u>	<u>-232 442</u>
Financial income and expenses			
Other financial income		10 486	8 156
Interest paid to group companies		88 350	57 282
Other financial expenses		<u>18 813</u>	<u>26 878</u>
Net financial items		<u>-96 677</u>	<u>-76 004</u>
Result before tax		<u>-462 098</u>	<u>-308 446</u>
Tax expense	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Net profit or loss for the year		<u>-462 098</u>	<u>-308 446</u>
Allocated as follows			
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-462 098</u>	<u>-308 446</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Fixed assets			
<i>Financial assets</i>			
Investments in shares and units	3	<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Total financial assets		<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Total fixed assets		<u>200 156 655</u>	<u>200 156 655</u>
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Other receivables	4	<u>259 617</u>	<u>259 617</u>
Total receivables		<u>259 617</u>	<u>259 617</u>
Cash and cash equivalents		<u>157 615</u>	<u>17 016</u>
Total current assets		<u>417 232</u>	<u>276 633</u>
Total assets		<u>200 573 887</u>	<u>200 433 287</u>



NSF IV Norway Holding 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2024	2023
Equity			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	5, 6	40 000	40 000
Share premium	5	199 990 000	199 990 000
Total paid-in capital		<u>200 030 000</u>	<u>200 030 000</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	5	<u>-1 058 838</u>	<u>-596 740</u>
Total retained earnings		<u>-1 058 838</u>	<u>-596 740</u>
Total equity		<u>198 971 162</u>	<u>199 433 260</u>
Liabilities			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Other long-term liabilities	4	<u>1 437 462</u>	<u>849 112</u>
Total other long-term liabilities		<u>1 437 462</u>	<u>849 112</u>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable	4	0	107 127
Other short-term liabilities		<u>165 263</u>	<u>43 787</u>
Total current liabilities		<u>165 263</u>	<u>150 914</u>
Total liabilities		<u>1 602 725</u>	<u>1 000 026</u>
Total equity and liabilities		<u>200 573 887</u>	<u>200 433 287</u>

31 December 2024
Oslo, 30 June 2025

Jens Petter Hagen
Chairman of the board

Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 10 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.

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 and other receivables

Accounts 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.

Investments in shares and units

Investments in shares and units are valued by the cost method. 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.

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 10 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 2 - Income taxes

<i>Tax base estimation</i>	2024	2023
Result before tax	-462 098	-308 446
Change in temporary differences	-12 375	675
General income	-474 473	-307 771
Limitation of deduction for interest (Utilization of) loss carried forward	87 135 387 338	57 237 250 534
Tax base	0	0
<i>Temporary differences outlined</i>	2024	2023
Accounting accruals	0	-12 375
Total temporary differences	0	-12 375
Accumulated loss carried forward	-879 381	-492 043
Carry forward interest limitation	-179 456	-92 322
Net temporary differences	-1 058 837	-596 740
Deferred income tax asset (22%)	-232 944	-131 283
Deferred income tax asset not recognized	232 944	131 283
<i>Effective tax rate</i>	2024	
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-101 662	
Change in deferred tax asset not recognized	101 662	

Note 3 - Shares in other companies

Company	Ownership	Acquisition cost	Book value
Aurora Eiendom	6,46%	200 156 655	200 156 655

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

<i>Receivables</i>	2024	2023
Short-term loans	259 617	259 617
Total intercompany receivables	259 617	259 617
<i>Payables</i>	2024	2023
Long-term loans	1 437 462	849 112
Accounts payable	0	70 253
Total intercompany payables	1 437 462	919 365



NSF IV Norway Holding 10 AS

Notes to the accounts for 2024

Note 5 - Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Equity 01.01.	40 000	199 990 000	-596 740	199 433 260
Net profit/(loss) for the year	0	0	-462 098	-462 098
Equity 31.12.	40 000	199 990 000	-1 058 838	198 971 162

Note 6 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	100	400	40 000

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.



To the General Meeting of NSF IV Norway Holding 10 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 10 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 for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, 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
18.05.2021

Din/Deres dato
07.04.2021

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90518192

Org.nr
974761076

Vår referanse
2021/5629940

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

U.off.

ERNST & YOUNG AS
Postboks 1156 Sentrum
0107 OSLO

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 7. april 2021 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NSF IV Norway Holding 6 AS	org.nr. 925 572 349
Marstrandgata 8 & 10 AS	org.nr. 925 572 373
NSF IV Norway Holding 8 AS	org.nr. 925 572 381
NSF IV Norway Holding 9 AS	org.nr. 825 572 422
NSF IV Norway Holding 10 AS	org.nr. 925 572 446
NIP Norway Advisory AS	org.nr. 925 947 105
Vestby Lagerbygg AS	org.nr. 994 793 160
NIP Norway Gardermoen logistikkbygg holding AS	org.nr. 926 178 946
Gardermoen Logistikkbygg AS	org.nr. 912 977 552

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

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

Bakgrunn

Selskapene er en del av NREP-systemet og har norske og utenlandske profesjonelle eiere. Selskapenes formål er å drive handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet samt forvaltning av eiendom.

Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eierne skjer på engelsk.

Skattekontorets vurdering

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



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

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

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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.