



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 992 960
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: 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: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 245 370 | 206 198 |
| Sum kostnader | | 245 370 | 206 198 |
| Driftsresultat | | -245 370 | -206 198 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 5 640 961 | 3 205 592 |
| Annen finansinntekt | | 737 | 836 |
| Sum finansinntekter | | 5 641 698 | 3 206 428 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 809 146 | 3 316 413 |
| Annen finanskostnad | | 22 060 | 1 426 |
| Sum finanskostnader | | 5 831 206 | 3 317 839 |
| Netto finans | | -189 508 | -111 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -434 878 | -317 609 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -55 380 | -47 101 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -379 498 | -270 508 |
| Årsresultat | | -379 498 | -270 508 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -379 498 | -270 508 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -379 498 | -270 508 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 102 481 | 47 101 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 102 481 | 47 101 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 152 218 | 152 218 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 88 050 290 | 50 019 329 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 88 202 508 | 50 171 547 |
| Sum anleggsmidler | | 88 304 989 | 50 218 648 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 4 | 388 370 | 388 370 |
| Sum fordringer | | 388 370 | 388 370 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 28 237 | 10 107 156 |
| Sum omløpsmidler | | 416 607 | 10 495 526 |
| SUM EIENDELER | | 88 721 596 | 60 714 174 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 000 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 5 | -657 506 | -278 008 |
| Sum opptjent egenkapital | | -657 506 | -278 008 |
| Sum egenkapital | | -627 506 | -248 008 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Sum langsiktig gjeld | | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 6 581 | 25 409 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 43 788 | 37 186 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 50 369 | 62 595 |
| Sum gjeld | | 89 349 102 | 60 962 182 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 721 596 | 60 714 174 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 722997

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 992 960
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSF IV NORWAY HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: 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: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 10.08.2024

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: 923 992 960
NSF IV NORWAY HOLDING 4 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 245 370 | 206 198 |
| Sum kostnader | | 245 370 | 206 198 |
| Driftsresultat | | -245 370 | -206 198 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 5 640 961 | 3 205 592 |
| Annen finansinntekt | | 737 | 836 |
| Sum finansinntekter | | 5 641 698 | 3 206 428 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 5 809 146 | 3 316 413 |
| Annen finanskostnad | | 22 060 | 1 426 |
| Sum finanskostnader | | 5 831 206 | 3 317 839 |
| Netto finans | | -189 508 | -111 411 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -434 878 | -317 609 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -55 380 | -47 101 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -379 498 | -270 508 |
| Årsresultat | | -379 498 | -270 508 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -379 498 | -270 508 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -379 498 | -270 508 |



Organisasjonsnr: 923 992 960
NSF IV NORWAY HOLDING 4 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------|---------------|
| Utsatt skattefordel | 2 | 102 481 | 47 101 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 102 481 | 47 101 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap | 3 | 152 218 | 152 218 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 88 050 290 | 50 019 329 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 88 202 508 | 50 171 547 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 88 304 989 | 50 218 648 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|----------------|----------------|
| Andre fordringer | 4 | 388 370 | 388 370 |
| Sum fordringer | | 388 370 | 388 370 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|---------------|-------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 28 237 | 10 107 156 |
|--|--|---------------|-------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 416 607 | 10 495 526 |
|-------------------------|--|----------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 88 721 596 | 60 714 174 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|---------------|---------------|
| Aksjekapital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 000 | 30 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| Annen egenkapital | 5 | -657 506 | -278 008 |
| Sum opptjent egenkapital | | -657 506 | -278 008 |

| | | | |
|------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Sum egenkapital | | -627 506 | -248 008 |
|------------------------|--|-----------------|-----------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Sum langsiktig gjeld | | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 6 581 | 25 409 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 43 788 | 37 186 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 50 369 | 62 595 |
| Sum gjeld | | 89 349 102 | 60 962 182 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 721 596 | 60 714 174 |



Organisasjonsnr: 923 992 960
NSF IV NORWAY HOLDING 4 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 | 300.00 | 30000.00 |

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> |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| NSF IV Stormåsan 42 AS | 100.00% | 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 Phillipe 11, L-2340 Luxembourg.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



NSF IV Norway Holding 4 AS

Annual report 2023

Annual accounts

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

Auditor's report



NSF IV Norway Holding 4 AS

Income statement

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Operating expenses | | | |
| Other operating expenses | | 245 370 | 206 198 |
| Operating result | | -245 370 | -206 198 |
| Financial income and expenses | | | |
| Interest income from group companies | | 5 640 961 | 3 205 592 |
| Other financial income | | 737 | 836 |
| Interest paid to group companies | | 5 809 146 | 3 316 413 |
| Other financial expenses | | 22 060 | 1 426 |
| Net financial items | | -189 508 | -111 411 |
| Result before tax | | -434 878 | -317 609 |
| Tax expense | 2 | -55 380 | -47 101 |
| Net profit/(-loss) for the year | | -379 498 | -270 508 |
| Allocated as follows | | | |
| Transferred to/(-from) other equity | 5 | -379 498 | -270 508 |



NSF IV Norway Holding 4 AS

Balance sheet as of December 31

| | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Fixed assets | | | |
| <i>Intangible assets</i> | | | |
| Deferred tax asset | 2 | <u>102 481</u> | <u>47 101</u> |
| Total intangible assets | | <u>102 481</u> | <u>47 101</u> |
| <i>Financial assets</i> | | | |
| Investments in subsidiaries | 3 | 152 218 | 152 218 |
| Intercompany loans | 4 | <u>88 050 290</u> | <u>50 019 329</u> |
| Total financial assets | | <u>88 202 508</u> | <u>50 171 547</u> |
| Total fixed assets | | <u>88 304 989</u> | <u>50 218 648</u> |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Other receivables | 4 | <u>388 370</u> | <u>388 370</u> |
| Total receivables | | <u>388 370</u> | <u>388 370</u> |
| Cash and cash equivalents | | <u>28 237</u> | <u>10 107 156</u> |
| Total current assets | | <u>416 607</u> | <u>10 495 526</u> |
| Total assets | | <u>88 721 596</u> | <u>60 714 174</u> |



NSF IV Norway Holding 4 AS


Balance sheet as of December 31

| | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid-in capital</i> | | | |
| Share capital | 5, 6 | <u>30 000</u> | <u>30 000</u> |
| Total paid-in capital | | <u>30 000</u> | <u>30 000</u> |
| <i>Retained earnings</i> | | | |
| Other equity | 5 | <u>-657 506</u> | <u>-278 008</u> |
| Total retained earnings | | <u>-657 506</u> | <u>-278 008</u> |
| Total equity | | <u>-627 506</u> | <u>-248 008</u> |
| Liabilities | | | |
| <i>Other long-term liabilities</i> | | | |
| Other long-term liabilities | 4 | <u>89 298 733</u> | <u>60 899 587</u> |
| Total other long term liabilities | | <u>89 298 733</u> | <u>60 899 587</u> |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 6 581 | 25 409 |
| Other short-term liabilities | | <u>43 788</u> | <u>37 186</u> |
| Total current liabilities | | <u>50 369</u> | <u>62 595</u> |
| Total liabilities | | <u>89 349 102</u> | <u>60 962 182</u> |
| Total equity and liabilities | | <u>88 721 596</u> | <u>60 714 174</u> |

31 December 2023
Oslo, 24 June 2024


Jens Petter Hagen (Jun 24, 2024 11:35 GMT+2)

Jens Petter Hagen
General manager/Chairman of the
board



Stian Juul Bøe Sørensen
Member of the board



NSF IV Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2022

Note - 1 Accounting Principles

The annual report has been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small entities.

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.

Account receivables and other receivables

Account 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 Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 2 - Income taxes

| <i>Income tax expenses</i> | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Change in deferred tax | -55 380 | -47 101 |
| Total income tax expense | <u>-55 380</u> | <u>-47 101</u> |
| <i>Tax base estimation</i> | 2023 | 2022 |
| Result before tax | -434 878 | -317 609 |
| Change in temporary Differences | 675 | 4 200 |
| General income | <u>-434 203</u> | <u>-313 409</u> |
| Limitation of deduction for interest | 183 151 | 111 012 |
| Loss carry forward | 251 052 | 202 397 |
| Tax base | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <i>Temporary differences outlined</i> | 2023 | 2022 |
| Accounting accruals | -12 375 | -11 700 |
| Total temporary differences | <u>-12 375</u> | <u>-11 700</u> |
| Accumulated loss carried forward | -453 450 | -202 397 |
| Carry forward interest limitation | -294 163 | -111 012 |
| Net temporary differences | <u>-759 988</u> | <u>-325 109</u> |
| Deferred tax asset (22%) | -167 197 | -71 524 |
| Deferred tax asset not recognized | 64 716 | 24 423 |
| Deferred tax asset in balance sheet | <u>-102 481</u> | <u>-47 101</u> |
| <i>Effective tax rate</i> | 2023 | |
| Expected income taxes, statutory tax rate 22% | -95 673 | |
| Change in deferred tax asset not recognized | 40 293 | |
| Income tax expense | <u>-55 380</u> | |
| Effective tax rate*) | 12,7 % | |

*Tax expense divided by pre-tax income



NSF IV Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 3 - Investment in subsidiaries and associates

| Company | Location | Share owners | Book value 31.12 |
|------------------------|----------|--------------|------------------|
| NSF IV Stormåsan 42 AS | Oslo | 100 % | 152 218 |

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 Phillipe II, L-2340 Luxembourg.

Note 4 - Intercompany balances with group and associated companies

| <i>Receivables</i> | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Long-term loans | 88 050 290 | 50 019 329 |
| Other short-term receivables | 388 370 | 388 370 |
| Total intercompany receivables | <u>88 438 660</u> | <u>50 407 699</u> |
| <i>Payables</i> | 2023 | 2022 |
| Long-term loans | 89 298 733 | 60 899 587 |
| Total intercompany payables | <u>89 298 733</u> | <u>60 899 587</u> |

Note 5 - Equity

| | Share capital | Other equity | Total |
|--------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Equity 01.01. | 30 000 | -278 008 | -248 008 |
| Net profit/(loss) for the year | 0 | -379 498 | -379 498 |
| Equity 31.12. | <u>30 000</u> | <u>-657 506</u> | <u>-627 506</u> |

The total equity is negative as of 31 December 2023. The Group parent company has agreed to support and assist the company in meeting its liabilities as and when they fall due, if needed.



NSF IV Norway Holding 4 AS

Notes to the accounts for 2022

Note 6 - 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.









Final 21.06.2024

Final Audit Report

2024-06-24

| | |
|-----------------|--|
| Created: | 2024-06-24 |
| By: | Cecilie Klepstad (cekl@nrep.com) |
| Status: | Signed |
| Transaction ID: | CBJCHBCAABAAfy0gjjVpzom-6D9rLT6wSdQCixKnadEj |

"Final 21.06.2024" History

-  Document created by Cecilie Klepstad (cekl@nrep.com)
2024-06-24 - 9:13:01 AM GMT
-  Document emailed to Jens Petter Hagen (jeha@nrep.com) for signature
2024-06-24 - 9:13:14 AM GMT
-  Document emailed to Stian Juul Bøe Sørensen (sjbs@nrep.com) for signature
2024-06-24 - 9:13:14 AM GMT
-  Email viewed by Jens Petter Hagen (jeha@nrep.com)
2024-06-24 - 9:35:12 AM GMT
-  Document e-signed by Jens Petter Hagen (jeha@nrep.com)
Signature Date: 2024-06-24 - 9:35:58 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Stian Juul Bøe Sørensen (sjbs@nrep.com)
2024-06-24 - 10:02:09 AM GMT
-  Document e-signed by Stian Juul Bøe Sørensen (sjbs@nrep.com)
Signature Date: 2024-06-24 - 10:02:45 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-06-24 - 10:02:45 AM GMT





To the General Meeting of NSF IV Norway Holding 4 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of NSF IV Norway Holding 4 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, 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 2023, 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, 25 June 2024

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 | 2024-06-26 14:27 |

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.