
NSF IV Denmark Advisory ApS

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

Årsrapport for 2021

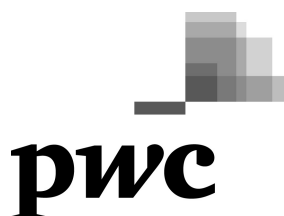
Annual Report for 2021

CVR-nr. 40 85 02 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2022

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 24/6 2022*

Mark Raine
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 8
Income Statement 1 January - 31 December 2021

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for NSF IV Denmark Advisory ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 24. juni 2022
Nordhavn, 24 June 2022

Direktion *Executive Board*

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of NSF IV Denmark Advisory ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i NSF IV Denmark Advisory ApS

To the Shareholder of NSF IV Denmark Advisory ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NSF IV Denmark Advisory ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of NSF IV Denmark Advisory ApS for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements 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 in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, 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 and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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 and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 24. juni 2022

Hellerup, 24 June 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne30141

Qasam Hussain

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne44159

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

NSF IV Denmark Advisory ApS
Southamptongade 4
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 40 85 02 79

CVR No: 40 85 02 79

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 31. december 2020

Financial period: 1 October 2019 - 31 December 2020

Stiftet: 1. oktober 2019

Incorporated: 1 October 2019

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Financial year: 2nd financial year

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Direktion
Executive Board

Bo Holse Rasmussen
Henrik Skak Bender
Rune Højby Kock
Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Danske Bank
Lersø Parkalle 100
DK-2100 København Ø

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

Income Statement 1 January - 31 December 2021

	Note	2021 DKK	01/10 2019 - 31/12 2020 DKK
Bruttotab <i>Gross profit/loss</i>		-1.088.860	-180.164
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	0	85.828
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-1.351.151	-754.468
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-2.440.011	-848.804
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	5	536.803	154.741
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-1.903.208	-694.063

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.903.208	-694.063
		-1.903.208	-694.063

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder <i>Investments in subsidiaries</i>	6	40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		40.000	40.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		40.000	40.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		599.401	591.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Receivables from group enterprises</i>		14.286.322	8.517.309
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		104.491.292	60.956.516
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>		691.544	154.741
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		120.068.559	70.220.459
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		0	3.000.714
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		120.068.559	73.221.173
Aktiver <i>Assets</i>		120.108.559	73.261.173

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-2.597.271	-694.063
Egenkapital Equity		-2.557.271	-654.063
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		111.921.612	68.195.403
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	7	111.921.612	68.195.403
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		6.215	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		10.684.965	5.719.833
Anden gæld <i>Other payables</i>		53.038	0
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		10.744.218	5.719.833
Gældsforpligtelser Debt		122.665.830	73.915.236
Passiver Liabilities and equity		120.108.559	73.261.173
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	40.000	-694.063	-654.063
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.903.208	-1.903.208
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	40.000	-2.597.271	-2.557.271

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Væsentligste aktiviteter

Key activities

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i ejendomsudviklingselskaber samt anden beslægtet virksomhed.

The Company's key activity is to own shares in property development companies as well as other related business.

	2021 DKK	01/10 2019 - 31/12 2020 DKK
2 Personalemkostninger <i>Staff expenses</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	0	85.828
	<u>0</u>	<u>85.828</u>
4 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	1.279.246	695.403
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	45.375	59.065
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	26.530	0
	<u>1.351.151</u>	<u>754.468</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2021	01/10 2019 - 31/12 2020
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	0	0
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	-536.803	-154.741
<i>Deferred tax for the year</i>		
	-536.803	-154.741

	2021	2020
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
<i>Investments in subsidiaries</i>		
Kostpris 1. januar	40.000	40.000
<i>Cost at 1 January</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.000	40.000
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:
Investments in subsidiaries are specified as follows:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
<i>Name</i>	<i>Place of registered office</i>	<i>Share capital</i>	<i>Votes and ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Net profit/loss for the year</i>
Komplementarselskabet Tingbjerg JV ApS	Nordhavn	40.000	100%	-19.656	-47.344

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises		
Mellem 1 og 5 år	111.921.612	68.195.403
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	111.921.612	68.195.403
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	111.921.612	68.195.403

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. NSF IV Denmark Advisory ApS er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

The Danish Group Companies are jointly and severally liable for the tax on the Group's jointly taxed income as well as for Danish withholding taxes through dividend tax and tax on unearned income. NSF IV Denmark Advisory ApS is the administration Company in relation to the joint taxation.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Nærtstående parter

Related parties

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company:

Navn

Name

Hjemsted

Place of registered office

NREP Nordic Strategies Fund IV LP

Luxembourg

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for NSF IV Denmark Advisory ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

The Annual Report of NSF IV Denmark Advisory ApS for 2021 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2021 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales and office expenses, etc.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets danske moder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and changes in deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

The Company is jointly taxed with Danish group enterprises. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred income tax is measured using the balance sheet liability method in respect of temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in deferred tax due to changes to tax rates are recognised in the income statement or in equity if the deferred tax relates to items recognised in equity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax liabilities and receivables are recognised in the balance sheet as the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years and tax paid on account. Extra payments and repayment under the on-account taxation scheme are recognised in the income statement in financial income and expenses.

Financial debts

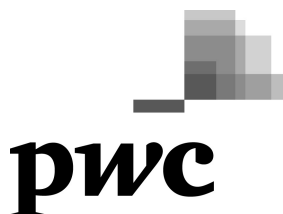
Debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

***NSF IV Denmark Advisory
ApS***

**Skattemæssige opgørelser for
regnskabsåret 2021**

Tax Statements for the Financial Year 2021

CVR-nr. 40 85 02 79



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement on the Tax Statements</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af skattemæssige opgørelser <i>Practitioner's Statement on Compilation of Tax Statements</i>	2
Regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	4
Specifikationer til årsrapporten <i>Specifications to the Annual Report</i>	5
Opgørelse af skattepligtig indkomst <i>Statement of Taxable Income</i>	10
Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst <i>Specifications to Statement of Taxable Income</i>	11
Andre specifikationer <i>Other Specifications</i>	12

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Tax Statements

Selskabets skattemæssige opgørelser er baseret på den aflagte årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Der er i selskabet etableret procedurer med henblik på at sikre et pålideligt grundlag for regnskabsaflæggelsen og de til brug for opgørelsen af skattepligtig indkomst nødvendige korrektioner.

Efter vores opfattelse er de skattemæssige opgørelser fuldstændige og i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Nordhavn, den 24. juni 2022
Nordhavn, 24 June 2022

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

The Company's Tax Statements are based on the Annual Report for the financial year 1 January - 31 December 2021. The Company has established procedures with a view to ensuring a reliable basis for the financial reporting and the adjustments necessary for the statement of taxable income.

In our opinion, the Tax Statements are complete and in accordance with current tax legislation.

Revisors erklæring om opstilling af skattemæssige opgørelser

Practitioner's Statement on Compilation of Tax Statements

Til den daglige ledelse i NSF IV Denmark Advisory ApS

Vi har opstillet de skattemæssige opgørelser for NSF IV Denmark Advisory ApS for indkomståret 2021 på grundlag af selskabets årsregnskab for 2021 og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

De skattemæssige opgørelser omfatter opgørelse af skattepligtig indkomst med tilhørende noter og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere de skattemæssige opgørelser efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

De skattemæssige opgørelser samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af de skattemæssige opgørelser, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille de skattemæssige opgørelser. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de skattemæssige opgørelser er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skatte-

To the Management of NSF IV Denmark Advisory ApS

We have compiled the Tax Statements of NSF IV Denmark Advisory ApS the assessment year 2021 on the basis of the Company's Financial Statements for 2021 and other information you have provided.

The Tax Statements comprise the statement of taxable income and related notes and specifications.

We performed our work in accordance with ISRS 4410, Engagements to Compile Financial Information.

Based on our professional expertise, we have assisted you with the preparation and presentation of the Tax Statements in accordance with applicable Danish tax legislation. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and IESBA's Code of Ethics, including the principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The Tax Statements and the accuracy and completeness of the information forming the basis of the compilation of the Tax Statements are your responsibility.

As an engagement to compile financial information is not an assurance engagement, we are under no duty to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the Tax Statements. Accordingly, we express no audit opinion or review opinion as to whether the Tax Statements have been prepared in accordance with applicable Danish tax legisla-

Revisors erklæring om opstilling af skattemæssige opgørelser

Practitioner's Statement on Compilation of Tax Statements

lovgivning.

Som anført i afsnittet om regnskabspraksis i de skattemæssige opgørelser er disse udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er foreskrevet i gældende dansk skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen. De skattemæssige opgørelser er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for NSF IV Denmark Advisory ApS og skattemyndighederne.

Hellerup, den 24. juni 2022

Hellerup, 24 June 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Wraae Holm

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

tion.

As stated in the Accounting Policies section of the Tax Statements, these are prepared and presented on the basis prescribed by applicable Danish tax legislation for the purpose of the Company's compliance. The Tax Statements are thus prepared for this sole purpose and may be unsuitable for any other purposes.

Our Statement has been prepared solely for the use of NSF IV Denmark Advisory ApS and the Danish tax authorities.

Qasam Hussain

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

De skattemæssige opgørelser er udarbejdet og præ-senteret på det grundlag, der er foreskrevet i gælden-de dansk skattelovgivning med henblik på selskabets overholdelse af lovgivningen.

Den anvendte praksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra eventuelle ændringer som følge af æn-dringer i skattelovgivningen og fortolkningen heraf.

The Tax Statements have been prepared and presen-
ted on the basis prescribed in current Danish tax le-
gislation with a view to the Company's compliance
with the legislation.

The accounting policies remain unchanged com-
pared to last year except for any changes due to
amendments to Danish tax legislation and the
related interpretation.

Specifikationer til årsregnskabet

Specifications to the Financial Statements

	2021	01/10 2019 - 31/12 2020
	DKK	DKK
1 Bruttoresultat <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		
Nettoomsætning - spec. nr. 2 <i>- Spec No 2</i>	483.778	185.711
Andre eksterne omkostninger - spec. nr. 3 <i>Other external expenses - Spec No 3</i>	-1.572.638	-365.875
Bruttotab <i>Gross profit/loss</i>	-1.088.860	-180.164
2 Nettoomsætning <i>Revenue</i>		
mark-up fee <i>Mark-up fee</i>	483.778	185.711
	483.778	185.711
3 Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		
Edb <i>IT</i>	24.391	110.340
Revision <i>Audit</i>	14.979	19.260
Bogføring <i>Bookkeeping</i>	1.317.556	61.066
Konsulentassistance <i>Consulting services</i>	215.712	169.530
Advisory fee <i>Advisory fee</i>	0	5.679
	1.572.638	365.875

Specifikationer til årsregnskabet

Specifications to the Financial Statements

	2021 DKK	01/10 2019 - 31/12 2020 DKK
4 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	0	85.828
	0	85.828
5 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
NREP NSF IV Holding 2 S.a.r.l. <i>NREP NSF IV Holding 2 S.a.r.l.</i>	1.279.246	695.403
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	1.279.246	695.403
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	26.530	0
Gebyrer m.v. <i>Fees etc</i>	4.217	6.015
Renter, Danske Bank <i>Interest, Danske Bank</i>	40.218	53.050
Øvrige renter <i>Other interest</i>	940	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	45.375	59.065
	1.351.151	754.468
	2021 DKK	2020 DKK
6 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		
Tilgodehavender fra salg, danske <i>Trade receivables, Danish</i>	599.401	591.893
	599.401	591.893

Specifikationer til årsregnskabet

Specifications to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
<i>Receivables from group enterprises</i>		
NREP Plejebolig 1 ApS	0	286.993
<i>NREP Plejebolig 1 ApS</i>		
AGI-NREP Sydhavnsgade K/S	0	601.193
<i>AGI-NREP Sydhavnsgade K/S</i>		
NSF IV Log Køge 2 ApS	0	1.541.141
<i>NSF IV Log Køge 2 ApS</i>		
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	2.025.611	5.551.255
<i>NREP Nordic Strategies Fund IV LP</i>		
NREP NSF IV Holding 2 S.á r.l	8.930.030	536.727
<i>NREP NSF IV Holding 2 S.á r.l</i>		
NREP Fripvejebolig II ApS	305.627	0
<i>NREP Fripvejebolig II ApS</i>		
NSF IV Egedal 1 Holding ApS	2.881.967	0
<i>NSF IV Egedal 1 Holding ApS</i>		
Plushusene 4 K/S	47.317	0
<i>Plushusene 4 K/S</i>		
Plushusene 10 ApS	80.770	0
<i>Plushusene 10 ApS</i>		
<i>NREP NSF IV Holding S.á r.l</i>		
Baneby Konsortiet GP ApS	15.000	0
<i>Baneby Konsortiet GP ApS</i>		
	14.286.322	8.517.309

Specifikationer til årsregnskabet

Specifications to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
8 Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>		
Andre tilgodehavender	0	1.821.019
<i>Other receivables</i>		
Tingbjerg	47.268.495	35.583.914
<i>Tingbjerg</i>		
UMEUS Tunnelfabrikken	6.128.888	1.440.724
<i>UMEUS Tunnelfabrikken</i>		
Project Arena	6.691.271	0
<i>Project Arena</i>		
Project EPSILON	1.572.502	0
<i>Project EPSILON</i>		
Sky Express	6.182.181	0
<i>Sky Express</i>	0	0
Spacemaker	1.176.780	0
<i>Spacemaker</i>	0	0
Egedal Village 1	0	1.063.429
<i>Egedal Village 1</i>		
Teglværkskvarteret	2.528.725	907.563
<i>Teglværkskvarteret</i>		
Selskabskapital	0	40.000
<i>Share capital</i>		
Nordhavn projekter	4.438.393	1.916.971
<i>Nordhavn projects</i>		
Kolding Fripøjebolig	211.894	203.456
<i>Kolding Fripøjebolig</i>		
Store Torv	1.955.867	1.025.036
<i>Store Torv</i>		
Fripøjeprojekt Sorø	-400	1.196.710
<i>Fripøjeprojekt Sorø</i>		
Plushusene Køge Nord	-65.605	1.093.167
<i>Plushusene Køge Nord</i>		
Mønten	1.627.067	1.124.005
<i>Mønten</i>		
Plushusene Toftehøjskolegrunden	58.002	1.444.771
<i>Plushusene Toftehøjskolegrunden</i>		
Project Asgård	3.265.348	1.641.876
<i>Project Asgård</i>		
Bryggervangen	2.680.247	453.638
<i>Bryggervangen</i>		
Plushusene Brostykkevej	45.323	563.851
<i>Plushusene Brostykkevej</i>		
Plushusene Gartnerhaven	0	205.718
<i>Plushusene Gartnerhaven</i>		
Andre igangværende projekter	14.406.859	6.259.108
<i>Work in progress</i>		
Moms	4.319.455	2.971.560
<i>Tax</i>		
	104.491.292	60.956.516

Specifikationer til årsregnskabet

Specifications to the Financial Statements

	2021	2020
	DKK	DKK
9 Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Payables to group enterprises</i>		
NREP NSF IV Holding 2 S.á r.l.	111.921.612	68.195.403
<i>NREP NSF IV Holding 2 S.á r.l.</i>		
	111.921.612	68.195.403
10 Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Danske Bank	6.215	0
<i>Danske Bank</i>		
	6.215	0
11 Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Withholding tax	53.037	0
<i>Withholding tax</i>		
Andre skyldige omkostninger	1	0
<i>Other accrued expenses</i>		
<i>Short-term part of other payables</i>		
	53.038	0

Opgørelse af skattepligtig indkomst for 2021

Statement of Taxable Income for 2021

	<u>Spec.</u>	<u>2021</u>
		DKK
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen		<u>-2.440.011</u>
<i>Profit/loss before tax according to the income statement</i>		
Skattepligtig indkomst		<u>-2.440.011</u>
<i>Taxable income</i>		
Årets skattepligtige indkomst medfører ikke skattebetaling		
<i>The taxable income for the year does not result in any tax payment</i>		

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

Specifications to Statement of Taxable Income

	<u>2021</u> DKK
1 Opgørelse af skattemæssigt underskud	
<i>Statement of tax loss</i>	
Udnyttet skattemæssigt underskud for indkomståret 2020 <i>Unutilised tax loss for the assessment year 2020</i>	703.370
Skattemæssigt underskud for indkomståret 2021 <i>Tax loss for the assessment year 2021</i>	2.440.011
Udnyttet skattemæssigt underskud til fremførelse <i>Unutilised tax loss carry-forward</i>	<u>3.143.381</u>

Andre specifikationer

Other Specifications

	2021 Forskøl 2021 Difference	01/10 2019 - 31/12 2020 Forskøl 01/10 2019 - 31/12 2020 Difference
	DKK	DKK
1 Udskudt skat		
<i>Deferred tax</i>		
Skattemæssigt underskud til fremførsel <i>Tax loss carry-forward</i>	-3.143.381	-703.370
Grundlag for beregning af udskudt skat	-3.143.381	-703.370
<i>Basis of calculation of deferred tax</i>		
Udskudt skat aktiveres med 22%	691.544	154.741
<i>22% deferred tax asset</i>		

Andre specifikationer

Other Specifications

	2021 Forskel 2021 Difference	01/10 2019 - 31/12 2020 Forskel 01/10 2019 - 31/12 2020 Difference
	DKK	DKK
1 Udskudt skat		
<i>Deferred tax (cont'd)</i>		
Afstemning af grundlag for beregning af udskudt skat		
<i>Reconciliation of basis of calculation of deferred tax</i>		
Grundlag for beregning af udskudt skat 1. januar <i>Basis of calculation of deferred tax at 1 January</i>	-703.370	0
+ Skattepligtigt resultat <i>+ Taxable profit/loss</i>	-2.440.011	-703.370
- Skattepligtig indkomst <i>- Taxable income</i>	2.440.011	703.370
- Skattemæssigt underskud for indkomståret <i>- Tax loss for the assessment year</i>	-2.440.011	-703.370
Grundlag for beregning af udskudt skat 31. december	-3.143.381	-703.370
<i>Basis of calculation of deferred tax at 31 December</i>	0	0