

---

# **NREP NSF IV Investment K/S**

Southamptongade 4, DK-2150 Nordhavn

## **Årsrapport for 11. september - 31. december 2020**

*Annual Report for 11 September - 31 December 2020*

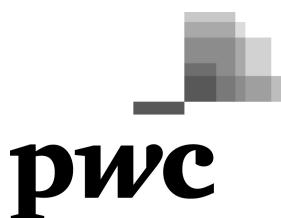
---

CVR-nr. 41 66 78 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 16/07 2021

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 16/07 2021*

Simon Hasselberg Pedersen  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



# **Indholdsfortegnelse**

## **Contents**

	Side <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	6
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 11. september - 31. december <i>Income Statement 11 September - 31 December</i>	7
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	8
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	9
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	10

*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 11. september - 31. december 2020 for NREP NSF IV Investment K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Executive Board has today considered and adopted the Annual Report of NREP NSF IV Investment K/S for the financial year 11 September - 31 December 2020.

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 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

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

København, den 16. juli 2021  
København, 16 July 2021

**Direktion**  
**Executive Board**

Bo Holse Rasmussen

Henrik Skak Bender

Rune Højby Kock

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Til kommanditisterne i NREP NSF IV Investment  
K/S

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NREP NSF IV Investment K/S for regnskabsåret 11. september - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

To the Limited partners of NREP NSF IV Investment K/S

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 11 September - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of NREP NSF IV Investment K/S for the financial year 11 September - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **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 kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere

### **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

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

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

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.

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 pro-

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risiko'en for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokument-falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse 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 kommanditselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysnin-ger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regn-skabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikker-hed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditsel-skabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på op-lysninger 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 dato'en for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

cedures 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 proce-dures 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 poli-cies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Manage-ment's use of the going concern basis of accoun-ting 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 uncer-tainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclo-sures 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.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

- 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.
- 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.

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.

København, den 16. juli 2021

*København, 16 July 2021*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne30141

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne42824

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

### Kommanditselskabet *The Company*

NREP NSF IV Investment K/S  
Southamtongade 4  
DK-2150 Nordhavn

CVR-nr.: 41 66 78 18  
CVR No: 41 66 78 18  
Regnskabsperiode: 11. september - 31. december  
Financial period: 11 September - 31 December  
Stiftet: 11. september 2020  
Incorporated: 11 September 2020  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Financial year: 1st 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 Parkallé 100  
DK-2100 København Ø

## **Resultatopgørelse 11. september - 31. december**

***Income Statement 11 September - 31 December***

	Note	11/9 - 31/12
		DKK
<b>Bruttotab Gross profit/loss</b>		<b>-27.285</b>
<b>Årets resultat Net profit/loss for the year</b>		<b>-27.285</b>

## **Resultatdisponering**

***Distribution of profit***

### **Forslag til resultatdisponering**

***Proposed distribution of profit***

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-27.285
	<b>-27.285</b>

# **Balance 31. december**

**Balance Sheet 31 December**

Note	2020
	DKK

## **Aktiver**

**Assets**

Aktiver	0
Assets	<hr/>

## **Passiver**

**Liabilities and equity**

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-27.285
	<hr/>

Egenkapital <i>Equity</i>	<b>-27.285</b>
	<hr/>

Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>	27.285
	<hr/>

Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>	<b>27.285</b>
	<hr/>

Gældsforpligtelser <i>Debt</i>	<b>27.285</b>
	<hr/>

Passiver	0
Liabilities and equity	<hr/>

Going concern	1
	<hr/>

Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2
	<hr/>

Nærtstående parter <i>Related parties</i>	3
	<hr/>

Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	4
	<hr/>

## Egenkapitalopgørelse

*Statement of Changes in Equity*

	Overført resultat	I alt
	<i>Retained earnings</i> DKK	<i>Total</i> DKK
Egenkapital 11. september <i>Equity at 11 September</i>	0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	-27.285	-27.285
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>-27.285</b>	<b>-27.285</b>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **1 Going concern**

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, NREP A/S, hvoraf det fremgår, at de vil støtte selskabet økonomisk indtil den 31. december 2021. Det vurderes således, at der er tilstrækkelig kapital til de driftsmæssige aktiviteter for 2020.

*A letter of support has been received from the parent company, NREP A/S where it is stated that they will support the Company financially until 31 December 2021. It is therefore concluded that the capital resources are sufficient for the operations in 2021.*

### **2 Væsentligste aktiviteter**

**Key activities**

Selskabets formål er direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele, selskaber eller andre juridiske enheder eller joint ventures at drive investeringsaktivitet og/eller eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der efter komplementarens skøn står i forbindelse hermed.

Covid19 pandemien har ikke haft, og forventes ikke at få, væsentlig indvirkning på selskabets aktiviteter og resultatet heraf.

*The Company's key activity is to directly or indirectly through ownership of investments, Corporations or other legal entities or Joint Ventures, to engage in investment activity and/or own and operate real estate and other business which according to the Company's discretion is related.*

*The Covid19 pandemic did not have and is not expected to have significant influence on the company's activities and the result hereof.*

### **3 Nærtstående parter**

**Related parties**

#### **Koncernregnskab**

**Consolidated Financial Statements**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

Navn <i>Name</i>	Hjemsted <i>Place of registered office</i>
TBL Holding ApS	København <i>Copenhagen</i>

# **Noter til årsregnskabet**

## **Notes to the Financial Statements**

### **4 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Accounting Policies**

Årsrapporten for NREP NSF IV Investment K/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2020 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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 NREP NSF IV Investment K/S for 2020 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 Financial Statements for 2020 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**

### **4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

**Accounting Policies (continued)**

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### **Bruttofortjeneste**

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

## **Balancen**

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforspligtelser**

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

## **Income Statement**

### **Other external expenses**

Other external expenses comprise expenses for administration etc.

### **Gross profit/loss**

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

## **Balance Sheet**

### **Equity**

#### ***Dividend***

Dividend distribution proposed by Management for the year is disclosed as a separate equity item.

### **Financial debts**

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