



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 230 951
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EURO REAL ESTATE OSLO I AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Johan Bergander
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Other expenses	1	162 485	190 836
Sum kostnader		191 010	219 361
Driftsresultat		-191 010	-219 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries		8 539 665	5 167 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	3 459	231
Sum finansinntekter		8 543 124	5 167 864
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 078 948	1 076 000
Annen rentekostnad	2	3 930 949	3 920 000
Other financial expenses			4 198
Sum finanskostnader		5 009 897	5 000 198
Netto finans		3 533 227	167 666
Resultat før skattekostnad		3 342 217	-51 696
Income tax expense	3	735 287	-11 373
Årsresultat	4	2 606 930	-40 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 606 930	-40 323
Totalresultat		2 606 930	-40 323
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-40 323
Other equity		2 606 930	
Sum overføringer og disponeringer		2 606 930	-40 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	697 708	1 432 995
Sum immaterielle eiendeler		697 708	1 432 995
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6	331 058 780	331 058 780
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		331 058 780	331 058 780
Sum anleggsmidler		331 756 488	332 491 775
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables		852	158
Konsernfordringer	2, 2	11 373 258	7 421 648
Sum fordringer		11 374 110	7 421 806
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		12 037 501	17 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 037 501	17 098
Sum omløpsmidler		23 411 611	7 438 903
SUM EIENDELER		355 168 099	339 930 678
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	7	300 226	300 226



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		238 636 502	238 636 502
Annen innskutt egenkapital		12 000 000	
Sum innskutt egenkapital		250 936 728	238 936 728
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 332 867	24 939 797
Sum opptjent egenkapital		-22 332 867	-24 939 797
Sum egenkapital	4	228 603 861	213 996 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2, 6	124 900 000	124 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
Sum langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 008
Tax payable	3		
Public duties payable		12 868	
Kortsiktig konserngjeld	2		
Other current liabilities		1 651 370	1 028 740
Sum kortsiktig gjeld		1 664 238	1 033 748
Sum gjeld		126 564 238	125 933 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		355 168 099	339 930 678



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 401869

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 230 951
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EURO REAL ESTATE OSLO I AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henrik Johan Bergander
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025

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: 922 230 951
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Other expenses	1	162 485	190 836
Sum kostnader		191 010	219 361
Driftsresultat		-191 010	-219 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries		8 539 665	5 167 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	3 459	231
Sum finansinntekter		8 543 124	5 167 864
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 078 948	1 076 000
Annen rentekostnad	2	3 930 949	3 920 000
Other financial expenses			4 198
Sum finanskostnader		5 009 897	5 000 198
Netto finans		3 533 227	167 666
Resultat før skattekostnad		3 342 217	-51 696
Income tax expense	3	735 287	-11 373
Årsresultat	4	2 606 930	-40 323
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 606 930	-40 323
Totalresultat		2 606 930	-40 323
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-40 323
Other equity		2 606 930	
Sum overføringer og disponeringer		2 606 930	-40 323



Organisasjonsnr: 922 230 951
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 697 708 1 432 995
Sum immaterielle eiendeler 697 708 1 432 995

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 6 331 058 780 331 058 780
Investering i annet foretak i samme konsern 5
Lån til foretak i samme konsern 2
Sum finansielle anleggsmidler 331 058 780 331 058 780

Sum anleggsmidler

331 756 488 332 491 775

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other short-term receivables 852 158
Konsernfordringer 2, 2 11 373 258 7 421 648
Sum fordringer 11 374 110 7 421 806

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 12 037 501 17 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 12 037 501 17 098

Sum omløpsmidler

23 411 611 7 438 903

SUM EIENDELER

355 168 099 339 930 678

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 7 300 226 300 226
Beholdning av egne aksjer 7
Overkurs 238 636 502 238 636 502
Annen innskutt egenkapital 12 000 000
Sum innskutt egenkapital 250 936 728 238 936 728

Opptjent egenkapital



Udekket tap		22 332 867	24 939 797
Sum opptjent egenkapital		-22 332 867	-24 939 797
Sum egenkapital	4	228 603 861	213 996 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2, 6	124 900 000	124 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
Sum langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 008
Tax payable	3		
Public duties payable		12 868	
Kortsiktig konserngjeld	2		
Other current liabilities		1 651 370	1 028 740
Sum kortsiktig gjeld		1 664 238	1 033 748
Sum gjeld		126 564 238	125 933 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		355 168 099	339 930 678



Organisasjonsnr: 922 230 951
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Skatteetaten

Vår dato
20.03.2020

Din/Deres dato
20.02.2020

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
32212250

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/5219399

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS
Postboks 1156 Sentrum
0107 OSLO

Att. Lars Helland

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 20. februar 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

Euro Real Estate Oslo I AS	org.nr. 922 230 951
Euro Real Estate KJG 45 AS	org.nr. 936 294 049

Søknaden ble sendt til Skattedirektoratet. Skattedirektoratets myndighet til å treffe enkeltvedtak etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd ble delegert til skattekontoret med virkning fra 1. juni 2019.

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

Euro Real Estate KJG 45 AS er eid av Euro Real Estate Oslo I AS. Euro Real Estate Oslo I AS er eid av et utenlandsk morselskap og inngår i et konsern med utenlandske eiere. Euro Real Estate KJG 45 AS sitt virksomhetsområde er å eie og drive eiendommen med adresse Karl Johans gate 45 i Oslo. Eiendommen er en næringseiendom med utleie til bedriftskunder. Euro Real Estate Oslo I AS investerer i aksjer og andre eierandeler i andre selskaper og foretak med hovedvekt på investering i fast eiendom.

Selskapene har kun styreleder i Norge, og ingen ansatte. Kommunikasjonen foregår på engelsk til morselskapet i konsernet. Selskapets arbeidsspråk er hovedsakelig 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 vekt på at selskapene er i et konsern med utenlandske eiere. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

To the General Meeting of
Euro Real Estate Oslo I AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Euro Real Estate Oslo I AS (the Company) showing a profit of NOK 2 606 930. The financial statements comprise the balance sheet as of 31 December 2024, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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




As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. We 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.
- conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting 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 content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors 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.

Oslo, April 4, 2025
MOORE AS



Bjørn M. Naustheller
State Authorized Public Accountant



Annual Report 2024 Euro Real Estate Oslo I AS

Org. no: 922 230 951

The annual report is prepared by:

newsec 





Revenue statement Euro Real Estate Oslo I AS

	Note	2024	2023
Operating income and operating expenses			
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Other expenses	1	162 485	190 836
Total expenses		191 010	219 361
Operating profit		-191 010	-219 361
Financial income and expenses			
Income from subsidiaries		8 539 665	5 167 633
Other interest income		3 459	231
Interest expense to group companies	2	1 078 948	1 076 000
Other interest expenses		3 930 949	3 920 000
Other financial expenses		0	4 198
Net financial items		3 533 227	167 666
Net profit before tax		3 342 217	-51 696
Income tax expense	3	735 287	-11 373
Net profit after tax		2 606 930	-40 323
Net profit or loss	4	2 606 930	-40 323
Attributable to			
Other equity		2 606 930	0
Loss brought forward		0	40 323
Total		2 606 930	-40 323





Balance sheet Euro Real Estate Oslo I AS

	Note	2024	2023
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets			
Deferred tax assets	3	697 708	1 432 995
Total intangible assets		<u>697 708</u>	<u>1 432 995</u>
Non-current financial assets			
Investments in subsidiaries	5, 6	331 058 780	331 058 780
Total non-current financial assets		<u>331 058 780</u>	<u>331 058 780</u>
Total non-current assets		<u>331 756 488</u>	<u>332 491 775</u>
Current assets			
Debtors			
Other short-term receivables		852	158
Receivables from group companies	2	11 373 258	7 421 648
Total receivables		<u>11 374 110</u>	<u>7 421 806</u>
Cash and cash equivalents		12 037 501	17 098
Total current assets		<u>23 411 611</u>	<u>7 438 903</u>
Total assets		<u>355 168 099</u>	<u>339 930 678</u>





Balance sheet Euro Real Estate Oslo I AS

	Note	2024	2023
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in capital			
Share capital	7	300 226	300 226
Share premium reserve		238 636 502	238 636 502
Other paid-up equity		12 000 000	0
Total paid-up equity		<u>250 936 728</u>	<u>238 936 728</u>
Retained earnings			
Uncovered loss		-22 332 867	-24 939 797
Total retained earnings		<u>-22 332 867</u>	<u>-24 939 797</u>
Total equity	4	<u>228 603 861</u>	<u>213 996 930</u>
Liabilities			
Other non-current liabilities			
Non-current liabilities to group companies	2, 6	124 900 000	124 900 000
Total non-current liabilities		<u>124 900 000</u>	<u>124 900 000</u>
Current liabilities			
Trade payables		0	5 008
Public duties payable		12 868	0
Other current liabilities		1 651 370	1 028 740
Total current liabilities		<u>1 664 238</u>	<u>1 033 748</u>
Total liabilities		<u>126 564 238</u>	<u>125 933 748</u>
Total equity and liabilities		<u>355 168 099</u>	<u>339 930 678</u>

04.04.2025

The board of Euro Real Estate Oslo I AS

Håvard Reigstad Skogvoll
chairman of the board





Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net.

Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities normally include items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that relate to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value.

Shares in subsidiaries

Subsidiaries are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.

Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.





Note 1 Salary costs and benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

Salary costs

	2024	2023
Salaries	25 000	25 000
Employment tax	3 525	3 525
Total	28 525	28 525

In 2024 the company employed 0 man-years.

Pension liabilities

The company is not obligated to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act. The company's pension schemes satisfy do not meet the requirements of this Act.

Auditor

Audit fees expensed for 2024 amount to NOK 40 494 ex. vat.

Note 2 Inter-company items between companies in the same group

	2024	2023
Receivables		
Other short-term receivables within the group	11 373 258	7 421 648
Total	11 373 258	7 421 648
Liabilities		
Other short-term liabilities within the group	0	0
Total	0	0





Note 3 Tax

This year's tax expense	2024	2023
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	735 287	-11 373
Tax expense on ordinary profit/loss	735 287	-11 373
Taxable income:		
Result before tax	3 342 217	-51 696
Permanent differences	-8 539 665	-5 167 633
Received intra-group contribution	8 539 665	5 167 633
Allocation of loss to be brought forward	-3 342 217	0
Taxable income	0	-51 696
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-1 878 726	-1 136 879
Payable tax on received Group contribution	1 878 726	1 136 879
Total payable tax in the balance	0	0

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2024	2023	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-3 171 398	-6 513 616	-3 342 217
Basis for deferred tax assets	-3 171 398	-6 513 616	-3 342 217
Deferred tax assets (22 %)	-697 708	-1 432 995	-735 288

Note 4 Equity capital

	Share capital	Share premium	Uncovered loss	Total equity capital
Pr. 31.12.2023	300 226	238 636 502	-24 939 797	213 996 930
Correction of prev. years dividend classification		0	0	0
Result of the year			2 606 930	2 606 930
No registered capital increase		12 000 000		12 000 000
Pr 31.12.2024	300 226	250 636 502	-22 332 867	228 603 861





Note 5 Investments in subsidiaries

Subsidiaries	Ownership	Net result 2024	Equity 31.12	Book value
Euro Real Estate Kjø 45 AS	100 %	-4 876 646	217 975 621	331 058 780
Sum	100 %	-4 876 646	217 975 621	331 058 780

Note 6 Receivables and liabilities

	2024	2023
Long-term debt with a maturity later than 5 years		
Euro Real Estate Holding S.á.r.l.	26 900 000	26 900 000
Loan Wilhelm von Finck-Stiftung	98 000 000	98 000 000
Total	124 900 000	124 900 000
Secured liabilities:		
Other long-term liabilities	98 000 000	98 000 000
Booked value pledged assets:		
Shares in subsidiaries	331 058 780	331 058 780
Total	331 058 780	331 058 780

Euro Real Estate Oslo I AS has put their shares in Euro Real Estate Kjø 45 AS as collateral for the loan that the company has to Wilhelm von Finck-Stiftung.

Note 7 Shareholders

The share capital in Euro Real Estate Oslo I AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	300 226	1,0	300 226
Total	300 226		300 226

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Euro Real Estate Norway I S.a.r.l.	300 226	100,0	100,0





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543448716

Dokument

Euro Real Estate Oslo I AS 2025
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-04-04 14:21:35 CEST (+0200) av Hilke Rognes (HR)
Ferdigstilt den 2025-04-04 14:30:41 CEST (+0200)

Initiativtaker

Hilke Rognes (HR)
Newsec Property Asset Management AS
hilke.rognes@newsec.no

Underskriverne

Håvard R Skogvoll (HRS)
hsk@clp.no



Navnet norsk BankID oppga var "Håvard Reigstad Skogvoll"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-05-27 08:52:38 CEST (+0200)
Signert 2025-04-04 14:30:41 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

