



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 015 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LILLE GRENSEN 5 AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Managem. AS  
Haakon VIIs gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.03.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 999015832

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Revenue                                       |      | 13 459 387        | 15 127 012        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>13 459 387</b> | <b>15 127 012</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Depreciation and amortisation expenses        | 3    | 3 537 831         | 2 811 355         |
| Other operating expenses/ income (-)          |      | 4 910 426         | 4 503 873         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>8 448 257</b>  | <b>7 315 228</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>5 011 130</b>  | <b>7 811 784</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 36 325            | 18 084            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>36 325</b>     | <b>18 084</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 4    | 7 137 126         | 7 191 452         |
| Annen rentekostnad                            |      |                   | 41                |
| Other financial expenses                      |      |                   | 7 069             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 137 126</b>  | <b>7 198 562</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 100 801</b> | <b>-7 180 478</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-2 089 671</b> | <b>631 306</b>    |
| Income tax expense                            | 5    | -413 743          | 144 269           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                            | 6    | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| To/from loss brought forward                  | 6    | -1 675 928        | 487 037           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Buildings and land                             |      | 110 746 023        | 111 887 773        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 3, 7 | <b>110 746 023</b> | <b>111 887 773</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       | 8    | <b>110 746 023</b> | <b>111 887 773</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Accounts receivables                           |      | 392 843            | 360 495            |
| Other receivables                              |      | 662 657            | 151 900            |
| Konsernfordringer                              | 4    |                    | 419 022            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 055 500</b>   | <b>931 417</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Cash and cash equivalents                      |      | 10 423 362         | 5 460 856          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>10 423 362</b>  | <b>5 460 856</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>11 478 862</b>  | <b>6 392 273</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>122 224 885</b> | <b>118 280 046</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Share capital                                  | 6    | 1 100 000          | 1 100 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 100 000</b>   | <b>1 100 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap                              | 6           | 33 159 078         | 31 483 150         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>-33 159 078</b> | <b>-31 483 150</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 9           | <b>-32 059 078</b> | <b>-30 383 150</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 5           | 184 213            | 597 956            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>184 213</b>     | <b>597 956</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 8           | 141 471 190        | 141 471 190        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>141 471 190</b> | <b>141 471 190</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>141 655 403</b> | <b>142 069 146</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 1 648 794          | 329 889            |
| Tax payable                              | 5           |                    |                    |
| Public duties payable                    |             |                    | -4 694             |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 4           | 10 448 440         | 5 730 336          |
| Other current liabilities                |             | 531 326            | 538 519            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>12 628 560</b>  | <b>6 594 050</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>154 283 963</b> | <b>148 663 196</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>122 224 885</b> | <b>118 280 046</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 294498

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 015 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LILLE GRENSEN 5 AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Managem. AS  
Haakon VIIIs gate 5  
0161 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2022

**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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 999 015 832  
LILLE GRENSEN 5 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Revenue                                       |      | 13 459 387        | 15 127 012        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>13 459 387</b> | <b>15 127 012</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Depreciation and amortisation expenses        | 3    | 3 537 831         | 2 811 355         |
| Other operating expenses/income (-)           |      | 4 910 426         | 4 503 873         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>8 448 257</b>  | <b>7 315 228</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>5 011 130</b>  | <b>7 811 784</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 36 325            | 18 084            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>36 325</b>     | <b>18 084</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 4    | 7 137 126         | 7 191 452         |
| Annen rentekostnad                            |      |                   | 41                |
| Other financial expenses                      |      |                   | 7 069             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 137 126</b>  | <b>7 198 562</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 100 801</b> | <b>-7 180 478</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-2 089 671</b> | <b>631 306</b>    |
| Income tax expense                            | 5    | -413 743          | 144 269           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                            | 6    | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| To/from loss brought forward                  | 6    | -1 675 928        | 487 037           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |



Organisasjonsnr: 999 015 832  
LILLE GRENSEN 5 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|                         |      |             |             |
|-------------------------|------|-------------|-------------|
| Buildings and land      |      | 110 746 023 | 111 887 773 |
| Sum varige driftsmidler | 3, 7 | 110 746 023 | 111 887 773 |
| Sum anleggsmidler       | 8    | 110 746 023 | 111 887 773 |

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                      |   |           |         |
|----------------------|---|-----------|---------|
| Accounts receivables |   | 392 843   | 360 495 |
| Other receivables    |   | 662 657   | 151 900 |
| Konsernfordringer    | 4 |           | 419 022 |
| Sum fordringer       |   | 1 055 500 | 931 417 |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |            |           |
|--|--|------------|-----------|
| Cash and cash equivalents                  |  | 10 423 362 | 5 460 856 |
| Sum bankinnskudd,<br>kontanter og lignende |  | 10 423 362 | 5 460 856 |

#### Sum omløpsmidler

|  |  |            |           |
|--|--|------------|-----------|
|  |  | 11 478 862 | 6 392 273 |
|--|--|------------|-----------|

#### SUM EIENDELER

|  |  |             |             |
|--|--|-------------|-------------|
|  |  | 122 224 885 | 118 280 046 |
|--|--|-------------|-------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                          |   |           |           |
|--------------------------|---|-----------|-----------|
| Share capital            | 6 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital |   | 1 100 000 | 1 100 000 |

#### Opptjent egenkapital

|                          |   |             |             |
|--------------------------|---|-------------|-------------|
| Udekket tap              | 6 | 33 159 078  | 31 483 150  |
| Sum opptjent egenkapital |   | -33 159 078 | -31 483 150 |

#### Sum egenkapital

|  |   |             |             |
|--|---|-------------|-------------|
|  | 9 | -32 059 078 | -30 383 150 |
|--|---|-------------|-------------|

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|                                      |   |         |         |
|--------------------------------------|---|---------|---------|
| Utsatt skatt                         | 5 | 184 213 | 597 956 |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser |   | 184 213 | 597 956 |



|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 8 | 141 471 190        | 141 471 190        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>141 471 190</b> | <b>141 471 190</b> |
| <br>                              |   |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>141 655 403</b> | <b>142 069 146</b> |
| <br>                              |   |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |   | 1 648 794          | 329 889            |
| Tax payable                       | 5 |                    |                    |
| Public duties payable             |   |                    | -4 694             |
| Kortsiktig konserngjeld           | 4 | 10 448 440         | 5 730 336          |
| Other current liabilities         |   | 531 326            | 538 519            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>12 628 560</b>  | <b>6 594 050</b>   |
| <br>                              |   |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>154 283 963</b> | <b>148 663 196</b> |
| <br>                              |   |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>122 224 885</b> | <b>118 280 046</b> |



Organisasjonsnr: 999 015 832  
LILLE GRENSEN 5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Skattedirektoratet**

|  |                                     |                             |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| Saksbehandler<br>Torstein Kinden Helleland | Deres dato<br>11.01.2018            | Vår dato<br>18.01.2018      |
| Telefon<br>22078139                        | Deres referanse<br>Kjersti Hasfjord | Vår referanse<br>2013/34350 |

NEWSEC BASALE AS  
Postboks 5666 Torgarden  
7484 TRONDHEIM

**Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk**

Vi viser til deres brev av 11. januar 2018 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS</b> | <b>org.nr. 999 015 832</b> |
| <b>Lille Grensen 5 AS</b>                  | <b>org.nr. 919 513 004</b> |

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret vurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

**Bakgrunn**

Fra søknaden gjengis:

*Det vises til vedtak datert 11. januar 2013 referanse 2013/34350 og 2013/34330 vedrørende tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk for Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS (org. nr. 999 015 832) og Patrizia Lille Grensen 5 Hjemmel AS (org. nr. 993 162 787).*

*Patrizia Lille Grensen 5 Hjemmel AS ble fusjonert med Lille Grensen 5 AS 5. desember 2017.*

*Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS ble solgt til CMNRE2 LG HoldCo AS 13. desember 2017.. (..)*

*(..) Bakgrunnen for søknaden er at Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS er heleid av CMNRE2 LG HoldCo AS som igjen er et selskap som er eid av CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF, et eiendomsselskap registrert i Luxembourg, med virksomhet i mange land. All korrespondanse mellom selskapene i konsernet gjøres på engelsk. Selskapet må følgelig bruke engelsk for at eierne skal forstå regnskapet og årsrapporten.*

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 Oslo

Besøksadresse:  
Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)  
Org. nr. 996250318  
E-post: [skatteetaten.no/sendepost](mailto:skatteetaten.no/sendepost)

Sentralbord  
800 80 000  
Telefaks  
22 17 08 60



*Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS og Lille Grensen 5 AS' virksomhet består i å eie og drive fast eiendom og naturlig tilhørende virksomhet, utelukkende på bedriftsmarkedet. Forvaltning av eiendom samt dialog mot kunder er delegert til eiendomsforvalter CBRE AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk.*

Patrizia Lille Grensen 5 Holding AS er morselskap til Lille Grensen 5 AS.

#### **Skattedirektoratets 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 m.v., 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 Skattedirektoratets 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 Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et utenlandsk selskap, og eierkretsen er begrenset. Arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at forvaltning av eiendom samt dialog mot kunder er delegert til norsk eiendomsforvalter.



Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Jeanette Munkvold Skovholt  
*seniorrådgiver*  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer*





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lille Grensen 5 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Grensen 5 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 10. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie  
statsautorisert revisor



**Annual Report 2021**  
**Lille Grensen 5 AS (tidl. Lille Grensen 5 Holding AS)**

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Accounts



Org.no.: 999 015 832



## REVENUE STATEMENT

LILLE GRENSEN 5 AS (TIDL. LILLE GRENSEN 5 HOLDING AS)

| OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES | Notes | 2021              | 2020              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Revenue                                 |       | 13 459 387        | 15 127 012        |
| <b>Total income</b>                     |       | <b>13 459 387</b> | <b>15 127 012</b> |
| Depreciation and amortisation expenses  | 3     | 3 537 831         | 2 811 355         |
| Other operating expenses/ income (-)    |       | 4 910 426         | 4 503 873         |
| <b>Total expenses</b>                   |       | <b>8 448 257</b>  | <b>7 315 228</b>  |
| <b>Operating profit</b>                 |       | <b>5 011 130</b>  | <b>7 811 784</b>  |
| <b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>    |       |                   |                   |
| Other interest income                   |       | 36 265            | 18 084            |
| Other financial income                  |       | 59                | 0                 |
| Interest expense to group companies     | 4     | 7 137 126         | 7 191 452         |
| Other interest expenses                 |       | 0                 | 41                |
| Other financial expenses                |       | 0                 | 7 069             |
| <b>Net financial items</b>              |       | <b>-7 100 801</b> | <b>-7 180 478</b> |
| Net profit before tax                   |       | -2 089 671        | 631 306           |
| Income tax expense                      | 5     | -413 743          | 144 269           |
| <b>Net profit after tax</b>             |       | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>Net profit or loss</b>               | 6     | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |
| <b>ATTRIBUTABLE TO</b>                  |       |                   |                   |
| To/from loss brought forward            | 6     | 1 675 928         | -487 037          |
| <b>Total</b>                            |       | <b>-1 675 928</b> | <b>487 037</b>    |



## BALANCE SHEET

LILLE GRENSEN 5 AS (TIDL. LILLE GRENSEN 5 HOLDING AS)

| ASSETS                                     | Notes       | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Buildings and land                         |             | 110 746 023        | 111 887 773        |
| <b>Total property, plant and equipment</b> | <b>3, 7</b> | <b>110 746 023</b> | <b>111 887 773</b> |
| <b>NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS</b>        |             |                    |                    |
| <b>Total non-current assets</b>            | <b>8</b>    | <b>110 746 023</b> | <b>111 887 773</b> |
| <b>CURRENT ASSETS</b>                      |             |                    |                    |
| <b>DEBTORS</b>                             |             |                    |                    |
| Accounts receivables                       |             | 392 843            | 360 495            |
| Other receivables                          |             | 662 657            | 151 900            |
| Short term receivables on group companies  | 4           | 0                  | 419 022            |
| <b>Total receivables</b>                   |             | <b>1 055 500</b>   | <b>931 417</b>     |
| Cash and cash equivalents                  |             | 10 423 362         | 5 460 856          |
| <b>Total current assets</b>                |             | <b>11 478 862</b>  | <b>6 392 273</b>   |
| <b>Total assets</b>                        |             | <b>122 224 885</b> | <b>118 280 046</b> |



## BALANCE SHEET

LILLE GRENSEN 5 AS (TIDL. LILLE GRENSEN 5 HOLDING AS)

| EQUITY                               | Notes | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>PAID-IN EQUITY</b>                |       |                    |                    |
| Share capital                        | 6     | 1 100 000          | 1 100 000          |
| <b>Total paid-in equity</b>          |       | <b>1 100 000</b>   | <b>1 100 000</b>   |
| <b>RETAINED EARNINGS</b>             |       |                    |                    |
| Loss brought forward                 | 6     | -33 159 078        | -31 483 150        |
| <b>Total retained earnings</b>       |       | <b>-33 159 078</b> | <b>-31 483 150</b> |
| <b>Total equity</b>                  | 9     | <b>-32 059 078</b> | <b>-30 383 150</b> |
| Deferred tax                         | 5     | 184 213            | 597 956            |
| <b>Total provisions</b>              |       | <b>184 213</b>     | <b>597 956</b>     |
| <b>OTHER NON-CURRENT LIABILITIES</b> |       |                    |                    |
| Long term group liabilities          | 8     | 141 471 190        | 141 471 190        |
| <b>Total non-current liabilities</b> |       | <b>141 471 190</b> | <b>141 471 190</b> |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>           |       |                    |                    |
| Trade payables                       |       | 1 648 794          | 329 889            |
| Public duties payable                |       | 0                  | -4 694             |
| Short term group liabilities         | 4     | 10 448 440         | 5 730 336          |
| Other current liabilities            |       | 531 326            | 538 519            |
| <b>Total current liabilities</b>     |       | <b>12 628 560</b>  | <b>6 594 050</b>   |
| <b>Total liabilities</b>             |       | <b>154 283 963</b> | <b>148 663 196</b> |
| <b>Total equity and liabilities</b>  |       | <b>122 224 885</b> | <b>118 280 046</b> |

Oslo

The board of Lille Grensen 5 AS (tidl. Lille Grensen 5 Holding AS)

Kristian Nordtømme  
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.

## **OPERATING REVENUES**

Income from the sale of goods is recognised on the date of delivery. Services are posted to income as they are delivered.

## **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 FIXED ASSETS**

Fixed assets include assets included for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost. Property, plant and equipment are entered in the balance sheet and depreciated over the asset's economic lifetime. The depreciation period for real property acquired after 2009 is divided into the part that represents the building and the part that represents fixed technical installations. Property, plant and equipment are written down to a recoverable amount in the case of fall in value which is expected not to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sale value and value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

## **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.

## **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 New name**

Lille Gensen 5 Holding AS has changed the entity name to Lille Gensen 5 AS as of 25.02.2022.

## **Note 2 Salary costs and benefits**

Lille Gensen 5 AS (tidl. Lille Gensen 5 Holding AS) hasn't had any salary costs or benefits in 2021 and there are no such obligations. In 2021 the company employed 0 full-time equivalent. The company has no employees and does not need OTP.



## Note 3 Fixed assets

|  | Land             | Buildings and<br>tenant<br>improvements | Work in<br>progress | Technical<br>Installation | Compensation<br>Power | Total plant<br>and<br>equipment |
|--|------------------|---|---------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Acquisition cost<br>01.01.2021               | 7 000 000        | 97 171 714                              | 5 423 007           | 8 134 457                 | 20 000 000            | 137 729 178                     |
| Addition of plant and<br>equipment purchased | 0                | 0                                       | 7 441 089           | 2 169 045                 |                       | 9 610 133                       |
| Disposal of plant and<br>equipment sold      | 0                | 0                                       | -5 423 007          | 0                         |                       | -5 423 007                      |
| <b>Acquisition cost<br/>31.12.2021</b>       | <b>7 000 000</b> | <b>97 171 714</b>                       | <b>7 441 089</b>    | <b>10 303 501</b>         | <b>20 000 000</b>     | <b>141 916 304</b>              |
| Accumulated<br>depreciation 31.12.2021       | 0                | 22 717 358                              | 0                   | 3 079 782                 | 5 373 141             | 31 170 281                      |
| <b>Book value as at<br/>31.12.2021</b>       | <b>7 000 000</b> | <b>74 454 356</b>                       | <b>7 441 089</b>    | <b>7 223 719</b>          | <b>14 626 859</b>     | <b>110 746 023</b>              |
| This year's depreciation                     | 0                | 1 943 434                               | 0                   | 1 594 397                 |                       | 3 537 831                       |
| This year's rental<br>exemptions             |                  |   |                     |                           | 1 791 045             | 1 791 045                       |
| Depreciation rates                           | 0 %              | 2 %, linear                             | 0 %                 | 10 %, linear              | 134 months            |                                 |

Lille Grensen 5 Holding AS and Power Norge AS have entered into an agreement related to the establishment of a department store in Lille Grensen 5. Power Norge AS has received a compensation for expenses, inconvenience, and risk in connection with the establishment of a store. The compensation amounts to NOK 20 000 000.

This is depreciated over 134 months, equal to the rental period. In previous years' Financial Statements this amount has been booked as an expense. It is in 2021 reclassified as rental exemption. We have reclassified NOK 1 791 045 from other expenses to rental exemptions in the Financial Statements for the year 2021. In the signed Financial Statements for the year 2020 the amount is classified as other expenses.

The value of the building is intact and there is no need for impairment.

Ventilation unit from 2017 of NOK 1 519 045 was considered finalized in late December 2017 and depreciation should have started from 1.1.2018. The ventilation unit has not been depreciated in accordance with the depreciation plan and was reclassified from construction in progress to technical installation in 2021. The depreciation missing from 1.1.18-31.12.20 is corrected for in 2021, increasing this year's depreciation cost by NOK 455 714.

## Note 4 Inter-company items between companies in the same group

|   | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Receivables</b>                            |                    |                    |
| Other short-term receivables within the group | 0                  | 419 022            |
| <b>Total</b>                                  | <b>0</b>           | <b>419 022</b>     |
| <b>Liabilities</b>                            |                    |                    |
| Loans from companies in the same group        | 141 471 190        | 141 471 190        |
| Other short-term liabilities within the group | 10 448 440         | 5 730 336          |
| <b>Total</b>                                  | <b>151 919 630</b> | <b>147 201 526</b> |



## Note 5 Tax

| <b>This year's tax expense</b>             | <b>2021</b>       | <b>2020</b>    |
|--|-------------------|----------------|
| Entered tax on ordinary profit/loss:       |                   |                |
| Payable tax                                | 0                 | 0              |
| Changes in deferred tax                    | -413 743          | 144 269        |
| <b>Tax expense on ordinary profit/loss</b> | <b>-413 743</b>   | <b>144 269</b> |
| Taxable income:                            |                   |                |
| Ordinary result before tax                 | -2 089 671        | 631 306        |
| Permanent differences                      | 209 022           | 24 460         |
| Changes in temporary differences           | 851 373           | 153 976        |
| Allocation of loss to be brought forward   | 0                 | -809 742       |
| <b>Taxable income</b>                      | <b>-1 029 276</b> | <b>0</b>       |
| Payable tax in the balance:                |                   |                |
| Payable tax on this year's result          | 0                 | 0              |
| <b>Total payable tax in the balance</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| Calculation of effective tax rate          |                   |                |
| Profit before tax                          | -2 089 671        | 631 306        |
| Calculated tax on profit before tax        | -459 728          | 138 887        |
| Tax effect of permanent differences        | 45 985            | 5 381          |
| <b>Total</b>                               | <b>-413 743</b>   | <b>144 269</b> |
| Effective tax rate                         | 19,8 %            | 22,9 %         |

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

|  | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       | <b>Difference</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tangible assets                        | 19 323 618        | 20 174 991        | 851 373           |
| <b>Total</b>                           | <b>19 323 618</b> | <b>20 174 991</b> | <b>851 373</b>    |
| Accumulated loss to be brought forward | -13 295 290       | -12 266 014       | 1 029 276         |
| Cut interest deduction                 | -5 190 995        | -5 190 995        | 0                 |
| <b>Basis for deferred tax</b>          | <b>837 333</b>    | <b>2 717 982</b>  | <b>1 880 649</b>  |
| <b>Deferred tax (22 %)</b>             | <b>184 213</b>    | <b>597 956</b>    | <b>413 743</b>    |

## Note 6 Equity capital

|                         | <b>Share capital</b> | <b>Loss brought forward</b> | <b>Total equity</b> |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| As at 31.12.2020        | 1 100 000            | -31 483 150                 | -30 383 150         |
| <b>As at 01.01.2021</b> | <b>1 100 000</b>     | <b>-31 483 150</b>          | <b>-30 383 150</b>  |
| Result for the year     |                      | -1 675 928                  | -1 675 928          |
| <b>As at 31.12.2021</b> | <b>1 100 000</b>     | <b>-33 159 078</b>          | <b>-32 059 078</b>  |



## Note 7 Pledges, secured borrowings and guarantees

Book value of assets pledged as security:

|  | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Buildings and land                       | 110 746 023        | 111 887 773        |
| <b>Total assets pledged as security:</b> | <b>110 746 023</b> | <b>111 887 773</b> |

The parent company CMNRE2 LG5 HOLDCO AS has used the property Lille Grensen 5 gnr. 207 bnr. 159 as collateral for the external mortgage loan Danske Bank. The mortgage claim amounts to NOK 250 000 000.

## Note 8 Other long-term liabilities

| <b>Debt that falls due more than five years after the balance sheet date:</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Other long-term debt  | 141 471 190        | 141 471 190        |
| <b>Total other long-term debt</b>   | <b>141 471 190</b> | <b>141 471 190</b> |

All the company's non-current liabilities per 31.12.2021 is debt to CMNRE2 LG5 HOLDCO AS. Interest 5 % p.a. with maturity within more than 5 years after balance date.

This years interest expenses on the non-current liabilities is NOK 7 137 126.

Interest is calculated based on market terms on all non-current intercompany liabilities and receivables.

## Note 9 Going concern

The result for 2021 shows a profit of NOK -1 675 928 after tax, against NOK 487 037 in 2020. Due to the merger performed in 2018, the equity is lost. However, the fair value of the property is estimated to MNOK 488 which exceeds booked value by MNOK 377,3. The mother company, CMNRE2 LG5 Holdco AS, will also ensure that a proper level of equity is maintained.

The Board considers that the going concern is satisfied and the business is operating on this basis.