



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 8 & 10 AS
Forretningsadresse: Akersgata 8
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.07.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	105 611	
Sum kostnader		105 611	
Driftsresultat		-105 611	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	150 028	
Sum finansinntekter		150 028	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	68 206	
Annen finanskostnad		2 451	
Sum finanskostnader		70 657	
Netto finans		79 371	
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 240	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 773	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 467	0
Årsresultat		-20 467	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-20 467	
Sum overføringer og disponeringer		-20 467	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	6	55 149 116	
Lån til foretak i samme konsern	3	48 373 380	
Sum finansielle anleggsmidler		103 522 496	
Sum anleggsmidler		103 522 496	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3	43 674	
Sum fordringer		43 674	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	3 295 375	
Sum omløpsmidler		3 339 049	0
SUM EIENDELER		106 861 545	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 100	
Overkurs	5	15 468 291	
Sum innskutt egenkapital		15 568 391	
Sum egenkapital		15 568 391	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	89 531 216	
Sum annen langsiktig gjeld		89 531 216	
Sum langsiktig gjeld		89 531 216	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 801 301	
Leverandørgjeld	3	1 699 766	
Annen kortsiktig gjeld	3	62 172	
Sum kortsiktig gjeld		1 761 938	
Sum gjeld		91 293 154	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 861 545	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566392

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 572 373
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 8 & 10 AS
Forretningsadresse: c/o NREP AS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.07.2020 - 31.12.2020

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: Jens Petter Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.08.2021



Organisasjonsnr: 925 572 373
MARSTRANDGATA 8 & 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	105 611	
Sum kostnader		105 611	
Driftsresultat		-105 611	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	150 028	
Sum finansinntekter		150 028	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	68 206	
Annen finanskostnad		2 451	
Sum finanskostnader		70 657	
Netto finans		79 371	
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 240	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 773	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 467	0
Årsresultat		-20 467	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-20 467	
Sum overføringer og disponeringer		-20 467	



Organisasjonsnr: 925 572 373
MARSTRANDGATA 8 & 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	6	55 149 116	
Lån til foretak i samme konsern	3	48 373 380	
Sum finansielle anleggsmidler		103 522 496	

Sum anleggsmidler		103 522 496	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	3	43 674	
Sum fordringer		43 674	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	3 295 375	
--	---	------------------	--

Sum omløpsmidler		3 339 049	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		106 861 545	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	100 100	
Overkurs	5	15 468 291	
Sum innskutt egenkapital		15 568 391	

Sum egenkapital		15 568 391	0
------------------------	--	-------------------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	3	89 531 216	
Sum annen langsiktig gjeld		89 531 216	



Sum langsiktig gjeld		89 531 216	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		66 801 301	
Leverandørgjeld	3	1 699 766	
Annen kortsiktig gjeld	3	62 172	
Sum kortsiktig gjeld		1 761 938	
Sum gjeld		91 293 154	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 861 545	0



Organisasjonsnr: 925 572 373
MARSTRANDGATA 8 & 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-shares	1000.00	100.00	100000.00
B-shares	1.00	100.00	100.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NSF IV Norway Holding 6 AS	901.00	90.01%	A-shares
Oslo House Invest AS	100.00	9.99%	A-shares
			B-shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1001.00	100.00%

All shares have dividend rights. Only A-shares have voting rights.

Note
2

Lønn og ytelser

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or have a pension scheme meeting the requirements of the law.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



8438.00 1.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8438.00	2.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS	100.00%	100.00%	8860871.00	262222.00
Chokoladefabrikken Barnehage AS	100.00%	100.00%	2092189.00	-276966.00
Chokoladefabrikken Parkering AS	100.00%	100.00%	2549380.00	-76779.00
Choko BB Eiendom AS	100.00%	100.00%	480365.00	-466729.00

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund IV LP., located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Marstrandgata 8 & 10 AS	C/o Nrep As Ruseløkkveien 6 0251 OSLO 0301 Oslo



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Skatteetaten

Vår dato
18.05.2021

Din/Deres dato
07.04.2021

Saksbehandler
Vibeke Horne

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90518192

Org.nr
974761076

Vår referanse
2021/5629940

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

U.off.

ERNST & YOUNG AS
Postboks 1156 Sentrum
0107 OSLO

Att. Peder Steinskog

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 7. april 2021 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

NSF IV Norway Holding 6 AS	org.nr. 925 572 349
Marstrandgata 8 & 10 AS	org.nr. 925 572 373
NSF IV Norway Holding 8 AS	org.nr. 925 572 381
NSF IV Norway Holding 9 AS	org.nr. 825 572 422
NSF IV Norway Holding 10 AS	org.nr. 925 572 446
NIP Norway Advisory AS	org.nr. 925 947 105
Vestby Lagerbygg AS	org.nr. 994 793 160
NIP Norway Gardermoen logistikkbygg holding AS	org.nr. 926 178 946
Gardermoen Logistikkbygg AS	org.nr. 912 977 552

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

Selskapene er en del av NREP-systemet og har norske og utenlandske profesjonelle eiere. Selskapenes formål er å drive handel med og investering i fast eiendom, verdipapirer og andre formuesobjekter, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet samt forvaltning av eiendom.

Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eierne skjer på engelsk.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk.



Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk.”

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til ”informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene har norske og utenlandske profesjonelle eiere. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
rådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



To the General Meeting of Marstrandgata 8 & 10 AS

Independent Auditor's Report

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Marstrandgata 8 & 10 AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, 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 accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, 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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including 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 laws and regulations, 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 in accordance with law and regulations, including a true and fair view of the financial statements 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 VAT, www.pwc.no
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - Marstrandgata 8 & 10 AS



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 laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on Registration and Documentation

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, it is our opinion that management has fulfilled its duty to produce a proper and clearly set out registration and documentation of the Company's accounting information in accordance with the law and bookkeeping standards and practices generally accepted in Norway.

Oslo, 29 April 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-29 18:53

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Marstrandgata 8 & 10 AS

Annual report 2020

- Annual accounts**
- Income statement
 - Balance sheet
 - Notes

Auditors' report



Marstrandgata 8 & 10 AS

Income statement 03.07-31.12

	Note	2020
Operating expenses		
Other operating expenses	2	<u>105 611</u>
Operating result		<u>-105 611</u>
Financial income and expenses		
Interest income	3	150 028
Interest expenses	3	68 206
Other financial expenses		<u>2 451</u>
Net financial items		<u>79 371</u>
Ordinary result before tax		<u>-26 240</u>
Tax on ordinary result	4	<u>-5 773</u>
Net profit or loss for the year		<u>-20 467</u>
Allocated as follows		
Transferred to/(-from) other equity	5	<u>-20 467</u>



Marstrandgata 8 & 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020
Fixed assets		
<i>Financial assets</i>		
Investments in subsidiaries	6	55 149 116
Long-term receivables	3	<u>48 373 380</u>
Total financial assets		<u>103 522 496</u>
Total fixed assets		<u>103 522 496</u>
Current assets		
<i>Receivables</i>		
Other receivables	3	<u>43 674</u>
Total accounts receivable		<u>43 674</u>
Cash and cash equivalents	7	<u>3 295 375</u>
Total current assets		<u>3 339 049</u>
Total assets		<u>106 861 545</u>



Marstrandgata 8 & 10 AS

Balance sheet as of December 31

	Note	2020
Equity		
<i>Paid-in capital</i>		
Share capital	5, 8	100 100
Share premium reserve	5	15 468 291
Total paid-in capital		<u>15 568 391</u>
Total equity		<u>15 568 391</u>
Liabilities		
<i>Long-term liabilities</i>		
Other long-term liabilities	3	22 729 915
Liabilities to financial institutions		<u>66 801 301</u>
Total other long term liabilities		<u>89 531 216</u>
<i>Current liabilities</i>		
Trade creditors	3	1 699 766
Other short-term liabilities	3	62 172
Total current liabilities		<u>1 761 938</u>
Total liabilities		<u>91 293 154</u>
Total equity and liabilities		<u>106 861 545</u>

Oslo, 2021

Jarl Johan Fronth
Member of the Board

Jens Petter Hagen
Chairman of the Board



Marstrandgata 8 & 10 AS

Notes to the accounts for 2020

Note - 1 Accounting Principles

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act 1998 and generally accepted accounting principles for small companies.

The entity was founded on 03.07.2020. The financial statements for the period 03.07.2020-31.12.2020 is the first financial statements filed for the entity.

Subsidiaries and investment in associate

Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued as cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write downs are reversed when the cause of the initial write down are no longer present.

Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisition in the balance sheet.

Balance sheet classification

Net current assets comprise creditors due within one year, and entries related to goods circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long term creditors.

Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in the case of non incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value.

Trade and other receivables

Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are calculated on the basis of individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

Foreign currency translation

Cash, receivables and liabilities are translated using the year end exchange rates.

Income tax

Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 percent on the basis of existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balance out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.

Note 2 - Wage costs, number of employees, remuneration, loans to employees and auditor's fee

The company does not have employees and is thus not required to follow the Act on Mandatory Pension or



Marstrandgata 8 & 10 AS

Notes to the accounts for 2020

have a pension scheme meeting the requirements of the law.

Management remuneration

No remuneration has been paid from the entity to the general manager or board of directors during the financial year. No loans/securities have been granted to the general manager, board of directors or other related parties.

Auditor fee has been divided as follows

	2020
Audit fee	8 438
Other services	0
Total	<u>8 438</u>

VAT is included in the figures of auditor's fee.

Note 3 - Intercompany balances and transactions

	2020
<i>Receivables</i>	
Long-term receivables from group companies	48 373 380
Short-term receivables from group companies	43 674
Total receivables from group companies	<u>48 417 054</u>

<i>Liabilities</i>	
Long-term liabilities to group companies	18 497 453
Short-term liabilities to group companies	50 000
Accounts payable to group companies	74 708
Total liabilities from group companies	<u>18 622 161</u>

<i>Interest</i>	
Interest income from group companies	150 028
Interest expense to group companies	-61 453
Net interest from group companies	<u>88 575</u>

Note 4 - Income taxes

	2020
<i>Income tax expenses</i>	
Tax effect of group contribution received	-5 773
Total income tax expense	<u>-5 773</u>

	2020
<i>Tax base estimation</i>	
Ordinary result before tax	-26 240
Group contribution received	26 240



Marstrandgata 8 & 10 AS

Notes to the accounts for 2020

Tax base	0
<i>Effective tax rate</i>	2020
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	-5 773
Income tax expense	5 773
Effective tax rate *)	22 %

*) Tax expense divided by pre-tax income

Deferred tax asset is not recognized in the balance sheet, which is in accordance with generally accepted accounting principles for small companies.

Note 5 - Owners equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Paid in capital 03.07.2020	30 000	0	0	30 000
Profit/(-loss) for the year	0	0	-20 467	-20 467
Capital Increase	70 100	15 468 291	0	15 538 391
Group contribution received	0	0	20 467	20 467
Owners equity 31.12.2020	100 100	15 468 291	0	15 568 391

Note 6 - Investment in subsidiaries

The investment in subsidiaries are accounted for using cost method.

Company	Location	Share owners	Net profit 2020	Equity 31.12	Book value 31.12
Chokoladefabrikken Utbyggingsselskap AS	Oslo	100 %	262 222	8 860 871	10 273 652
Chokoladefabrikken Barnehage AS	Oslo	100 %	-276 966	2 092 189	6 094 564
Chokoladefabrikken Parkering AS	Oslo	100 %	-76 779	2 549 380	7 548 862
Choko BB Eiendom AS	Oslo	100 %	-466 729	480 365	31 232 038
Total			-558 252	13 982 805	55 149 116

The entity is a parent in a group structure, and consolidated accounts have therefore not been prepared in accordance with the Accounting Act § 3-2. The consolidated accounts for the entire group is prepared by the ultimate parent, NREP Nordic Strategies Fund IV LP., located in Luxembourg. Consolidated accounts for the group are available at their address: NREP Nordic Strategies Fund IV LP, 26, Rue Philippe 11, L-2340 Luxembourg.

Note 7 - Bank deposit



Marstrandgata 8 & 10 AS

Notes to the accounts for 2020

The company had no restricted funds as of year-end.

Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
A-shares	1 000	100	100 000
B-shares	1	100	100
Total	1 001		100 100

Shareholders per 31.12:

	A-shares	B-shares	Ownership share	Voting rights
NSF IV Norway Holding 6 AS	901	0	90 %	90 %
Oslo House Invest AS	99	1	10 %	10 %
Total	1 000	1	100 %	100 %

All shares have dividend rights.
Only A-shares have voting rights.

Note 9 - Covid-19

The Covid-19 pandemic did not have and is not expected to have a significant impact on the company's activities and the result hereof.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Jarl Johan Fronth

04c7e720-cdb5-4be5-8c75-b76eeca9b9d0 - 2021-04-29 18:03:43 UTC +03:00
BankID - 8314671e-066d-4f96-ba30-4542f403cb76 - NO

Jens Petter Hagen

92c0e318-9d8c-4d06-a0eb-1ccf30e02c5f - 2021-05-05 20:52:30 UTC +03:00
BankID - 28139a23-5f65-42a1-bfd6-b8ccf9afbc50 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/en/document-check/efe7235f-50c8-44ca-aa8f-2a3ebd5cc626>

VISMA Sign
www.vismasign.com