



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Håvard Reigstad Skogvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2021

### 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, 17.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2	602 284	687 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>630 809</b>	<b>715 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-630 809</b>	<b>-715 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		278 287	4 160 397
Annen finansinntekt		1 191	57 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279 478</b>	<b>4 218 350</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 078 948	-2 382 685
Annen finanskostnad		-3 931 332	-5 118 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-5 010 280</b>	<b>-7 501 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 730 802</b>	<b>-3 282 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 361 611</b>	<b>-3 998 665</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 179 555	-889 226
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	3 973 907	1 731 763
Overføringer annen egenkapital	7	-8 155 963	-4 841 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	583 239	50 733
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>583 239</b>	<b>50 733</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	328 625 077	209 996 661
Lån til foretak i samme konsern	5		120 922 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>328 625 077</b>	<b>330 919 161</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>329 208 316</b>	<b>330 969 894</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 752 611	3 811 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 752 611</b>	<b>3 811 332</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	6	<b>18 884 508</b>	<b>28 696 247</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 637 119</b>	<b>32 507 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 845 435</b>	<b>363 477 473</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	300 226	300 226
Overkurs	7	232 930 832	236 904 739
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>233 231 058</b>	<b>237 204 965</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-7 291 495	-3 109 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 291 495</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>225 939 563</b>	<b>234 095 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 900 000	124 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 966	
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld		29 999	2 750 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>4 005 872</b>	<b>4 481 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 905 872</b>	<b>129 381 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>354 845 435</b>	<b>363 477 473</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 560101

#### 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: 01.01.2020 - 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: Håvard Reigstad Skogvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2021

#### 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, 31.07.2021



Organisasjonsnr: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Annen driftskostnad	2	602 284	687 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>630 809</b>	<b>715 776</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-630 809</b>	<b>-715 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		278 287	4 160 397
Annen finansinntekt		1 191	57 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279 478</b>	<b>4 218 350</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 078 948	-2 382 685
Annen finanskostnad		-3 931 332	-5 118 554
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-5 010 280</b>	<b>-7 501 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 730 802</b>	<b>-3 282 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 179 555	-889 226
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	3 973 907	1 731 763
Overføringer annen egenkapital	7	-8 155 963	-4 841 202
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 182 056</b>	<b>-3 109 439</b>



Organisasjonsnr: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	583 239	50 733
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>583 239</b>	<b>50 733</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	328 625 077	209 996 661
Lån til foretak i samme konsern	5		120 922 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>328 625 077</b>	<b>330 919 161</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>329 208 316</b>	<b>330 969 894</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 752 611	3 811 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 752 611</b>	<b>3 811 332</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	6	<b>18 884 508</b>	<b>28 696 247</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 637 119</b>	<b>32 507 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 845 435</b>	<b>363 477 473</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	300 226	300 226
Overkurs	7	232 930 832	236 904 739
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>233 231 058</b>	<b>237 204 965</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-7 291 495	-3 109 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 291 495</b>	<b>-3 109 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>225 939 563</b>	<b>234 095 526</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	124 900 000	124 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 966	
Betalbar skatt		0	0
Annen kortsiktig gjeld		29 999	2 750 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>4 005 872</b>	<b>4 481 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 905 872</b>	<b>129 381 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>354 845 435</b>	<b>363 477 473</b>



Organisasjonsnr: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I 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>
Ordinary Shares	300226.00	1.00	300226.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Euro Real Estate Norway I S.å.r.l	300226.00	100.00%	Ordinary shares

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	300226.00	100.00%

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

The company has no employees or CEO. No loans, securities or guarantees has been granted to the board of directors or any related parties

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Directors	25000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	25000.00		

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38000.00	1.00

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



30750.00 1.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68750.00	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



**Euro Real Estate Oslo i AS**

---

## **Annual report 2020**

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

**Auditors' report**

This document has esignatur Agreement-ID: 67386fe4yb242684694



## Euro Real Estate Oslo i AS

### Income statement 01.01-31.12

	Note	2020	2019
<b>Operating expenses</b>			
Payroll expenses	2	28 525	28 525
Other operating expenses	2	602 284	687 251
Total operating expenses		<u>630 809</u>	<u>715 776</u>
Operating result		<u>-630 809</u>	<u>-715 776</u>
<b>Financial income and expenses</b>			
Interest income from group companies		278 287	4 160 397
Other financial income		1 191	57 953
Interest paid to group companies		-1 078 948	-2 382 685
Other interest expenses		-3 931 332	-5 118 554
Net financial items		<u>-4 730 802</u>	<u>-3 282 889</u>
Ordinary result before tax		<u>-5 361 611</u>	<u>-3 998 665</u>
Tax on ordinary result	9	<u>-1 179 555</u>	<u>-889 226</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u>-4 182 056</u>	<u>-3 109 439</u>
<b>Additional information</b>			
Proposed dividends	7	3 973 907	1 731 763

This document has esignatur Agreement-ID: 67286fe4y242684694



## Euro Real Estate Oslo i AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Fixed assets</b>			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax asset	9	583 239	50 733
Total intangible assets		583 239	50 733
<i>Financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	3, 4	328 625 077	209 996 661
Loans to group companies	5	0	120 922 500
Total financial assets		328 625 077	330 919 161
Total fixed assets		329 208 316	330 969 894
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Group receivable		6 752 611	3 811 332
Total accounts receivable		6 752 611	3 811 332
Cash and cash equivalents	6	18 884 508	28 696 247
Total current assets		25 637 119	32 507 579
Total assets		354 845 435	363 477 473

This document has esignatur Agreement-ID: 6738161e4y3X242684694



## Euro Real Estate Oslo i AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2020	2019
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in capital</i>			
Share capital	7, 8	300 226	300 226
Share premium	7	232 930 832	236 904 739
Total paid-in capital		<u>233 231 058</u>	<u>237 204 965</u>
<i>Retained earnings</i>			
Other equity	7	<u>-7 291 495</u>	<u>-3 109 439</u>
Total retained earnings		<u>-7 291 495</u>	<u>-3 109 439</u>
Total equity		<u>225 939 563</u>	<u>234 095 526</u>
<b>Liabilities</b>			
<i>Other long-term liabilities</i>			
Shareholder loan	4	<u>124 900 000</u>	<u>124 900 000</u>
Total other long term liabilities		<u>124 900 000</u>	<u>124 900 000</u>
<i>Current liabilities</i>			
Trade creditors		1 966	0
Tax payable	9	0	0
Other short-term liabilities		29 999	2 750 184
Dividends	7	<u>3 973 907</u>	<u>1 731 763</u>
Total current liabilities		<u>4 005 872</u>	<u>4 481 947</u>
Total liabilities		<u>128 905 872</u>	<u>129 381 947</u>
Total equity and liabilities		<u>354 845 435</u>	<u>363 477 473</u>

31 December 2020  
Trondheim, 7 July 2021

Håvard Reigstad Skogvoll  
Chairmann

This document has esignatur Agreement-ID: 67738f6e44yX242684694



## Euro Real Estate Oslo i 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.

##### *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.

##### *Sales revenue*

Sales revenues are recognized at the time of delivery.

##### *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.

##### *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.

To what extent group contribution not is registered in the profit and loss, the tax effect of group contribution is posted directly against the investment in the balance.



**Euro Real Estate Oslo i AS**

---

**Notes to the accounts for 2020**

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

The company has no employees or CEO.

No loans, securities or guarantees has been granted to the board of directors or any related parties

*Management remuneration*

		Board of Directors
Directors remuneration to chairman		25 000

*Auditor fee has been divided as follows* **2020**

Audit fee	38 000
Other services	30 750

VAT is not included in the figures of auditor's fee.

This document has esignatur Agreement-ID: 67386fe4yb242684694



## Euro Real Estate Oslo i AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 3 - Stocks and shares in other companies

Subsidiaries	Ownership and voting shares	Office	Equity 31.12.2020	Net result	Balance value 31.12.2020
Euro Real Estate KJG 45 AS	100 %	Trondheim	250922921	-8744447	328625077

#### Note 4 - Liabilities and guarentees

<i>Long term liabilities due in more than 5 years</i>	2020	2019
Euro Real Estate Holding S.à r.l - Shareholder Loan A	-26 900 000	-26 900 000
Loan to Wilhelm von Finck-Stiftung	-98 000 000	-98 000 000
Total	<u>-124 900 000</u>	<u>-124 900 000</u>

<i>Secured liabilities</i>	2020	2019
Long term liabilities	-98 000 000	-98 000 000

<i>Book value of pledged assets</i>	2020	2019
Shares in Euro Real Estate Kjg 45 AS	328 625 077	209 996 661

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

#### Note 5 - Loans to subsidiaries

<i>Loans to subsidiaries</i>	2020	2019
Euro Real Estate KJG 45 AS - Shareholder Loan B	0	120 922 500

#### Note 6 - Bank deposit

The company has no restricted bank deposits.

#### Note 7 - Owners equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Paid in capital	300 226	236 904 739	-3 109 439	234 095 526
Loss for the year	0	0	-4 182 056	-4 182 056
Dividend	0	-3 973 907	0	-3 973 907
Owners equity 31.12.	<u>300 226</u>	<u>232 930 832</u>	<u>-7 291 495</u>	<u>225 939 563</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 67386fe4y0x242684694



## Euro Real Estate Oslo i AS

### Notes to the accounts for 2020

#### Note 8 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary Shares	300 226	1	300 226

Shareholders per 31.12:

	Ordinary shares	Ownership share	Voting rights
Euro Real Estate Norway I S.å.r.l	300 226	100 %	100 %

#### Note 9 - Income taxes

*Income tax expenses*

**2020**

**2019**

Change in deferred tax

-1 179 555

-889 226

Total income tax expense

-1 179 555

-889 226

*Tax base estimation*

**2020**

**2019**

Ordinary result before tax

-5 361 611

-3 998 665

Permanent differences

0

-43 272

Group Contribution

2 941 133

3 811 332

Tax base

-2 420 478

-230 605

*Temporary differences outlined*

**2020**

**2019**

Carried forward loss

-2 651 083

-230 605

Basis for deferred tax benefit

-2 651 083

-230 605

Deferred income tax asset (22%)

-583 239

-50 733

*Permanent differences outlined*

**2020**

**2019**

Formation expenses

0

-43 272

Total permanent differences

0

-43 272

*Effective tax rate*

**2020**

Expected income taxes, statutory tax rate 22%

-1 179 554

Income tax expense

-1 179 554

Effective tax rate

22 %


This document has esignatur Agreement-ID: 67386fe4yX242684694



Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Skogvoll, Håvard Reigstad

ID: 9578-5998-4-791767  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 15:48:34  
Signeret med BankID (NO)  bankID

This document has esignatur Agreement-ID: 67738f6e4y8X242684694

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Secured by  **esignatur**



To the General Meeting of Euro Real Estate Oslo I AS

## *Independent Auditor's Report*

### *Report on the Audit of the Financial Statements*

---

#### *Opinion*

We have audited the financial statements of Euro Real Estate Oslo I 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, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
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 - Euro Real Estate Oslo I 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.

Kristiansand, 7 July 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning ERE Oslo I AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-07-07 13:18

**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.



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:

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

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.*