



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 822 767  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIRKEGATEN 17 INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.06.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 992822767

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue		15 839 154	15 245 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 839 154</b>	<b>15 245 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Depreciation and amortisation expenses	2	3 908 122	3 506 796
Other expenses		6 214 936	5 378 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 151 583</b>	<b>8 913 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 687 571</b>	<b>6 331 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 493	2 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 493</b>	<b>2 641</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 609 445	2 986 199
Annen rentekostnad		52 250	
Other financial expenses		4 302	6 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 665 998</b>	<b>2 993 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 662 505</b>	<b>-2 990 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 025 066</b>	<b>3 340 793</b>
Income tax expense	4	446 880	734 975
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from reserve for valuation variances	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte	3, 5		
Konsernbidrag	3, 5	4 632 730	4 544 949
Udekket tap	5		
Other equity	5		
From share premium	5	-3 054 544	-1 939 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	2, 6	137 759 197	128 124 779
Construction in progress	6	541 048	12 980 040
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>138 300 245</b>	<b>141 104 819</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Other long-term receivables		8 707 586	4 509 693
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 707 586</b>	<b>4 509 693</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>147 007 831</b>	<b>145 614 512</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		873 961	577 155
Other short-term receivables		440 972	2 519 375
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 314 933</b>	<b>3 096 530</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		4 385 108	1 271 343
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 385 108</b>	<b>1 271 343</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 700 041</b>	<b>4 367 873</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 707 872</b>	<b>149 982 385</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5	20 000 000	20 000 000
Overkurs	5	27 634 243	30 688 786
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 634 243</b>	<b>50 688 786</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Reserve for valuation variances	5		
Other equity	5		
Result brought forward (aut)	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>47 634 243</b>	<b>50 688 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	21 039 547	21 899 334
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>21 039 547</b>	<b>21 899 334</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	3	68 000 000	68 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 039 547</b>	<b>89 899 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		439 884	90 876
Tax payable	4		
Public duties payable		8 041	788 813
Utbytte	3		
Other current liabilities		15 586 157	8 514 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 034 082</b>	<b>9 394 264</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 073 629</b>	<b>99 293 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 707 872</b>	<b>149 982 385</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 398216

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 822 767  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KIRKEGATEN 17 INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 02.05.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 822 767  
KIRKEGATEN 17 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue		15 839 154	15 245 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 839 154</b>	<b>15 245 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Depreciation and amortisation expenses	2	3 908 122	3 506 796
Other expenses		6 214 936	5 378 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 151 583</b>	<b>8 913 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 687 571</b>	<b>6 331 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 493	2 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 493</b>	<b>2 641</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 609 445	2 986 199
Annen rentekostnad		52 250	
Other financial expenses		4 302	6 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 665 998</b>	<b>2 993 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 662 505</b>	<b>-2 990 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 025 066</b>	<b>3 340 793</b>
Income tax expense	4	446 880	734 975
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from reserve for valuation variances	5		
Ordinært utbytte	3, 5		
Konsernbidrag	3, 5	4 632 730	4 544 949
Udekket tap	5		
Other equity	5		
From share premium	5	-3 054 544	-1 939 131



Sum overføringer og  
disponeringer

1 578 186

2 605 818



Organisasjonsnr: 992 822 767  
KIRKEGATEN 17 INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Varige driftsmidler

Buildings and land 2, 6 137 759 197 128 124 779

Construction in progress 6 541 048 12 980 040

**Sum varige driftsmidler 138 300 245 141 104 819**

##### Finansielle anleggsmidler

Other long-term receivables 8 707 586 4 509 693

**Sum finansielle anleggsmidler 8 707 586 4 509 693**

**Sum anleggsmidler 147 007 831 145 614 512**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Accounts receivables 873 961 577 155

Other short-term receivables 440 972 2 519 375

**Sum fordringer 1 314 933 3 096 530**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 4 385 108 1 271 343

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 385 108 1 271 343**

**Sum omløpsmidler 5 700 041 4 367 873**

**SUM EIENDELER 152 707 872 149 982 385**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital 5 20 000 000 20 000 000

Overkurs 5 27 634 243 30 688 786

Annen innskutt egenkapital 5

**Sum innskutt egenkapital 47 634 243 50 688 786**

##### Opptjent egenkapital

Reserve for valuation variances 5



Other equity	5		
Result brought forward (aut)	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>47 634 243</b>	<b>50 688 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	21 039 547	21 899 334
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>21 039 547</b>	<b>21 899 334</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	3	68 000 000	68 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 039 547</b>	<b>89 899 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		439 884	90 876
Tax payable	4		
Public duties payable		8 041	788 813
Utbytte	3		
Other current liabilities		15 586 157	8 514 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 034 082</b>	<b>9 394 264</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>105 073 629</b>	<b>99 293 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 707 872</b>	<b>149 982 385</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 992 822 767  
KIRKEGATEN 17 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Skattedirektoratet**

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 09.01.2013	Vår dato 19.02.2013
Telefon 22078139	Deres referanse 335839/EFO	Vår referanse 2013/34070

BASALE AS  
Postboks 5666, Sluppen  
7484 TRONDHEIM

**Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk for Kirkegaten 17 Holding AS, org. nr. 999 018 254**

Det vises til deres brev av 9. januar 2013 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for Kirkegaten 17 Holding AS.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering Kirkegaten 17 Holding AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd.

Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

**Bakgrunn**

Kirkegaten 17 Holding AS er et 100 % eid datterselskap av Catella Real Estate Ag Kapitalanlagegesellschaft som er et tysk Public Limited Company. Eierne behersker ikke norsk og selskapets arbeidsspråk er engelsk. Selskapets 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 Basale AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk. En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkkrav.

**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*

Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 Oslo For elektronisk henvendelse se <a href="http://www.skatteetaten.no">www.skatteetaten.no</a>	Besøksadresse: Se <a href="http://www.skatteetaten.no">www.skatteetaten.no</a> Org.nr. 996250318	Sentralbord 800 80 000 Telefaks 22 17 08 60
---	--	--



*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 særlig vekt på at selskapet er datterselskap til et tysk selskap. Eierkretsen er således begrenset. Selskapets arbeidsspråk er engelsk og all kommunikasjon skjer på 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

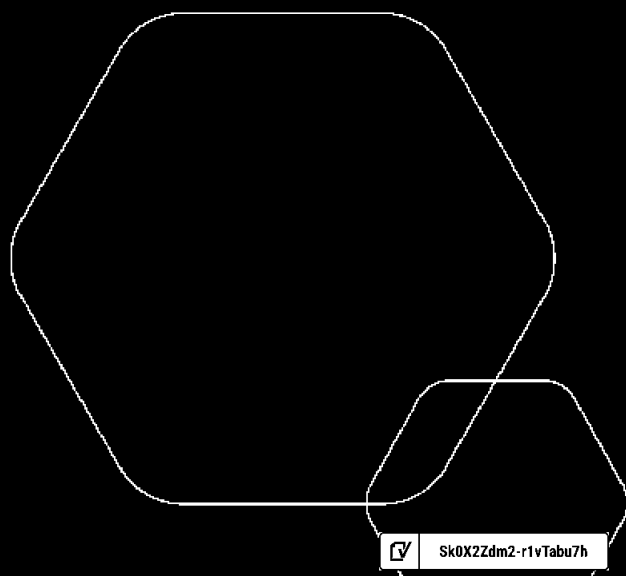
Inger Johanne Stolt-Nielsen  
*underdirektør*  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland




**Annual Report 2022**  
**Kirkegaten 17 Invest AS**

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Accounts



Org.no.: 992 822 767

 Sk0X2Zdm2-r1vTabu7h



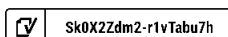
### REVENUE STATEMENT

#### KIRKEGATEN 17 INVEST AS

OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES	Note	2022	2021
Revenue		15 839 154	15 245 100
<b>Total income</b>		<b>15 839 154</b>	<b>15 245 100</b>
Employee benefits expense	1	28 525	28 525
Depreciation and amortisation expenses	2	3 908 122	3 506 796
Other expenses		6 214 936	5 378 553
<b>Total expenses</b>		<b>10 151 583</b>	<b>8 913 874</b>
<b>Operating profit</b>		<b>5 687 571</b>	<b>6 331 226</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Other interest income		3 493	2 641
Interest expense to group companies	3	3 609 445	2 986 199
Other interest expenses		52 250	0
Other financial expenses		4 302	6 875
<b>Net financial items</b>		<b>-3 662 505</b>	<b>-2 990 433</b>
Net profit before tax		2 025 066	3 340 793
Income tax expense	4	446 880	734 975
<b>Net profit after tax</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>Net profit or loss</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>
<b>ATTRIBUTABLE TO</b>			
Intra-group contribution given	3, 5	4 632 730	4 544 949
From share premium	5	3 054 544	1 939 131
<b>Total</b>		<b>1 578 186</b>	<b>2 605 818</b>

KIRKEGATEN 17 INVEST AS

SIDE 2





**BALANCE SHEET**

KIRKEGATEN 17 INVEST AS

ASSETS	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
<b>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</b>			
Buildings and land	2, 6	137 759 197	128 124 779
Construction in progress	6	541 048	12 980 040
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>138 300 245</b>	<b>141 104 819</b>
Other long-term receivables		8 707 586	4 509 693
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>8 707 586</b>	<b>4 509 693</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>147 007 831</b>	<b>145 614 512</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>DEBTORS</b>			
Accounts receivables		873 961	577 155
Other short-term receivables		440 972	2 519 375
<b>Total receivables</b>		<b>1 314 933</b>	<b>3 096 530</b>
Cash and cash equivalents		4 385 108	1 271 343
<b>Total current assets</b>		<b>5 700 041</b>	<b>4 367 873</b>
<b>Total assets</b>		<b>152 707 872</b>	<b>149 982 385</b>



### BALANCE SHEET

#### KIRKEGATEN 17 INVEST AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>PAID-IN CAPITAL</b>			
Share capital	5	20 000 000	20 000 000
Share premium	5	27 634 243	30 688 786
<b>Total paid-in capital</b>		<b>47 634 243</b>	<b>50 688 786</b>
<b>Total equity</b>		<b>47 634 243</b>	<b>50 688 786</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>PROVISIONS</b>			
Deferred tax	4	21 039 547	21 899 334
<b>Total provisions</b>		<b>21 039 547</b>	<b>21 899 334</b>
<b>OTHER NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Other non-current liabilities	3	68 000 000	68 000 000
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Trade payables		439 884	90 876
Public duties payable		8 041	788 813
Other current liabilities		15 586 157	8 514 575
<b>Total current liabilities</b>		<b>16 034 082</b>	<b>9 394 264</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>105 073 629</b>	<b>99 293 598</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>152 707 872</b>	<b>149 982 385</b>

Oslo, 02.05.2023

The board of Kirkegaten 17 Invest AS

Håvard Reigstad Skogvoll  
chairman of the board



KIRKEGATEN 17 INVEST AS

992 822 767

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

### SALARY COSTS

	2022	2021
Board of Directors remuneration	25 000	25 000
Employment tax (Reduction 2020 due to Covid-19 related measures from the Tax Authorities)	3 525	3 525
<b>Total</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

In 2022 the company employed 0 full-time equivalent. The company has no employees and does not need OTP.



KIRKEGATEN 17 INVEST AS

992 822 767

Note 2 Fixed assets

	Plant and equipment	Technical installations	Land	Tenant improvements	Constructio n in Progress	Total
Acquisition cost 01.01.2022	136 739 523	15 644 913	10 600 000	1 901 143	12 980 040	177 865 619
Capitalized WIP	0	377 748	0	11 910 390	-12 288 138	0
Cost	0	0	0	0	-150 854	-150 854
<b>Acquisition cost 31.12.2022</b>	<b>136 739 523</b>	<b>16 022 661</b>	<b>10 600 000</b>	<b>13 811 533</b>	<b>541 048</b>	<b>177 714 765</b>
Accumulated depreciation	31 415 105	7 101 788	0	897 627	0	39 414 520
<b>Book value as at 31.12.2022</b>	<b>105 324 418</b>	<b>8 920 873</b>	<b>10 600 000</b>	<b>12 913 906</b>	<b>541 048</b>	<b>138 300 245</b>
The year's depreciation	2 735 004	782 255	0	390 863	0	3 908 122
Expected economic life time	50	20	N/A	5-40	N/A	
	linear	linear	none	linear	none	



KIRKEGATEN 17 INVEST AS 992 822 767

**Note 3 Inter-company items between companies in the same group**

	2022	2021
<b>Receivables</b>		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Liabilities</b>		
Loans from companies in the same group	68 000 000	68 000 000
Other short-term liabilities within the group	14 766 255	7 826 858
<b>Total</b>	<b>82 766 255</b>	<b>75 826 858</b>

The company's non-current liabilities per 31.12.2022 is debt to Catella Real Estate AG. NOK 68 000 000 is due more than 5 years after the balance date.

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



KIRKEGATEN 17 INVEST AS

992 822 767

## Note 4 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	1 306 667	1 281 909
Changes in deferred tax	-859 787	-546 934
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>446 880</b>	<b>734 975</b>
Taxable income:		
Result before tax	2 025 066	3 340 793
Permanent differences	6 209	0
Changes in temporary differences	3 908 122	2 486 065
Provided intra-group contribution	-5 939 397	-5 826 858
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	1 306 667	1 281 909
Payable tax on provided Group contribution	-1 306 667	-1 281 909
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Difference</b>
Tangible assets	95 634 305	99 542 427	3 908 122
<b>Total</b>	<b>95 634 305</b>	<b>99 542 427</b>	<b>3 908 122</b>
<b>Basis for deferred tax</b>	<b>95 634 305</b>	<b>99 542 427</b>	<b>3 908 122</b>
<b>Deferred tax (22 %)</b>	<b>21 039 547</b>	<b>21 899 334</b>	<b>859 787</b>



KIRKEGATEN 17 INVEST AS

992 822 767

## Note 5 Equity

	Share capital	Share premium	Total equity capital
Pr. 31.12.2021	20 000 000	30 688 786	50 688 786
Result of the year		1 578 186	1 578 186
Group contributions made		-4 632 730	-4 632 730
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>20 000 000</b>	<b>27 634 243</b>	<b>47 634 243</b>

## Note 6 Pledges, secured borrowings and guarantees

The parent company Kirkegaten 17 Holding AS has used the property Kirkegaten 17 as collateral for the external mortgage loan Nordea Bank ASA. The mortgage claim amounts to NOK 95 285 000.



COMPLETED BY ALL:  
02.05.2023 15:10

SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 27.04.2023 16:52

DOCUMENT ID:  
r1v7abu7h

ENVELOPE ID:  
Sk0X2Zdm2-r1v7abu7h

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Kirkegaten 17 Invest AS\_Annual report 22.pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Kirkegaten 17 Invest AS\_Annual report 22.pdf-pAdES-HJRe0WOX3.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	02.05.2023 15:10 02.05.2023 15:08	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) +4748012328

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant




eIDAS standard



PAdES sealed




<p>Dette dokumentet er utarbeidet både på norsk og engelsk. Dersom det skulle vise seg å være uoverensstemmelser mellom de to versjonene skal den norske versjonen ha forrang.</p>	<p>This document has been prepared in both Norwegian and English. In case of any discrepancy between the two versions, the Norwegian version shall prevail.</p>
<p><b>PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KIRKEGATEN 17 INVEST AS (ORG.NR. 992 822 767)</b></p>	<p><b>MINUTES FROM GENERAL MEETING IN KIRKEGATEN 17 INVEST AS (ORG.NO. 992 822 767)</b></p>
<p>Den 02. mai 2023 ble det avholdt generalforsamling i Kirkegaten 17 Invest AS ("Selskapet") i Oslo.</p> <p>Til stede var eneksjonær Kirkegaten 17 Holding AS representert ved Håvard Skogvoll.</p> <p>Samtlige aksjer og stemmer var dermed representert.</p>	<p>On 2<sup>nd</sup> May 2023 a General Meeting was held in Kirkegaten 17 Invest AS ("The Company") in Oslo.</p> <p>The sole shareholder, Kirkegaten 17 Holding AS, was present, represented by Mr. Håvard Skogvoll.</p> <p>All the shares and votes were thus present.</p>
<p><b>Til behandling forelå:</b></p> <p>Åpning av generalforsamlingen ved styreleder Håvard Skogvoll.</p> <p>Håvard Skogvoll ble valgt til møteleder.</p> <p>Aksjeloven § 5-7 gir anledning til å avholde forenklet generalforsamling dersom samtlige aksjeeiere samtykker. Kirkegaten 17 Holding AS er eneksjonær i Selskapet og samtykker til at det avholdes forenklet generalforsamling etter aksjeloven § 5-7.</p> <p>Generalforsamlingen vedtok at bestemmelsene om forenklet generalforsamlingsbehandling i aksjeloven § 5-7 benyttes.</p> <p>Det fremkom ingen ytterligere merknader til innkallingen eller dagsorden som begge ble godkjent.</p>	<p><b>The following matters were discussed:</b></p> <p>Chairman of the Board Mr. Håvard Skogvoll opened the General Meeting.</p> <p>Mr. Håvard Skogvoll was elected to chair the meeting.</p> <p>The Norwegian private limited liability companies act section 5-7 gives the Company opportunity to choose a simplified process at the General Meeting if all shareholders approve. Kirkegaten 17 Holding AS is the sole shareholder of the Company and approves hereby a simplified process at det General Meeting in accordance with the Norwegian private limited liability companies act section 5-7.</p> <p>The General Meeting approved the application of a simplified process at the General Meeting in accordance with the Norwegian private limited liability companies act section 5-7.</p> <p>There were no further comments to the notice to the General Meeting or the agenda which were both approved.</p>

 Sk0X2Zdm2-BycNhWdX3



<p><b>Agenda:</b></p> <p><b>1. Årsregnskap for regnskapsåret 2022</b></p> <p>Årsregnskapet ble fremlagt og gjennomgått.</p> <p>Årsregnskapet ble godkjent, herunder forslaget til disponering av årets resultat.</p> <p>Årets overskudd på NOK 1 578 186 er disponert på følgende måte:</p> <p>NOK 3 054 544 tas fra selskapets overkurs. NOK 4 632 730 overføres til konsernbidrag.</p> <p>Dette er i tråd med styrets forslag.</p> <p><b>2. Honorar til styret</b></p> <p>Generalforsamlingen godkjente styreleders årlige honorar i henhold til slik avtale av 29. september 2015.</p> <p><b>3. Honorar til Selskapets revisor</b></p> <p>Generalforsamlingen godkjente styrets forslag om honorar til revisor etter regning.</p> <p><b>4. Valg av styre</b></p> <p>Følgende styre ble valgt: Styreleder Håvard Skogvoll</p> <p><b>5. Valg av revisor</b></p> <p>PriceWaterhouseCoopers ble gjenvalgt som Selskapets revisor.</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>Alle vedtak var enstemmige.</p>	<p><b>Agenda:</b></p> <p><b>1. Annual accounts for the financial year 2022</b></p> <p>The annual accounts were presented.</p> <p>The annual accounts were approved thereunder the proposed disposition of the annual result.</p> <p>This year's net profit of NOK 1 578 186 is distributed as follows:</p> <p>NOK 3 054 544 is transferred from share premium. NOK 4 632 730 is transferred to group contribution.</p> <p>This is in accordance with the proposal from the board of directors.</p> <p><b>2. Determination of the director's fees</b></p> <p>The General Meeting approved the board of director's annual fee in accordance with the signed Agreement of 29<sup>th</sup> of September 2015.</p> <p><b>3. Approval of the Company auditor's fee</b></p> <p>The General Meeting approved the auditor's fee to be invoiced based on hourly rates as proposed by the Board of Directors.</p> <p><b>4. Election of board of directors</b></p> <p>The following board of directors was elected: Mr. Håvard Skogvoll, chairperson of the board.</p> <p><b>5. Election of auditor</b></p> <p>PriceWaterhouseCoopers was re-elected as the Company's auditor.</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>All decisions were unanimous.</p>
<p>Oslo, 02. mai/May 2<sup>nd</sup> 2023</p> <hr/> <p>Chairman of the Board Håvard Skogvoll</p>	

 Sk0X2Zdm2-BycNhWdX3



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2023 15:09

SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 27.04.2023 16:52

DOCUMENT ID:  
BycNhWdX3

ENVELOPE ID:  
Sk0X2Zdm2-BycNhWdX3

DOCUMENT NAME:  
GF 02.05.2023 K17 Invest AS.pdf  
2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
GF 02.05.2023 K17 Invest AS.pdf-pAdES-HJRe0W0X3.pdf

### 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	02.05.2023 15:09 02.05.2023 15:08	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) +4748012328

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



To the General Meeting of Kirkegaten 17 Invest AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of Kirkegaten 17 Invest AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

### Basis for Opinion

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

### Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Trondheim, 2 May 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Henrik Granbo  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Granbo, Henrik	BANKID	2023-05-02 18:32

**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.



## REFERAT FRA STYREMØTE I Kirkegaten 17 Invest AS

*Dette referatet er utarbeidet både på norsk og engelsk. Dersom det skulle vise seg å være uoverensstemmelser mellom de to versjonene, skal den norske versjonen ha forrang.*

Den 02.05.2023 ble det avholdt styremøte i Kirkegaten 17 Invest AS via sirkulasjon av denne protokollen.

Til stede var:

- Styreleder, Håvard Reigstad Skogvoll

Det var ingen innvendinger til innkalling eller agenda.

Følgende saker ble behandlet:

### 1. Regnskap 2022

Selskapets årsregnskap for 2022 ble godkjent.

### 2. Disponering av årets resultat

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig.

### 3. Godtgjørelse til styrets medlemmer

Styret godkjente styreleders årlige honorar i henhold til slik avtale av 29. September 2015.

### 4. Revisors godtgjørelse

Godtgjørelse til Selskapets revisor for regnskapsåret 2022 godkjennes i henhold til regning.

### 5. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok innkalling til ordinær generalforsamling den 02.05.2023 for behandling av styrets forslag.

\*\*\*

Samtlige beslutninger var enstemmige.

## MINUTES FROM THE DIRECTORS' MEETING IN Kirkegaten 17 Invest AS

*These minutes have been prepared in both Norwegian and English. In case of any discrepancies between the versions, the Norwegian version shall prevail.*

On 02.05.2023, a meeting of the Board of Directors was held in Kirkegaten 17 Invest AS by circulating this minutes.

Present:

- Chairman of the Board Håvard Reigstad Skogvoll

There were no objections to the summoning or the agenda.

The following agenda were process:

### 1. Annual accounts for 2022

The annual accounts for the company for 2022 was approved.

### 2. Allocation result for the year

The board discussed the administration's motion for allocating the result for the year and approved this unanimously.

### 3. Remuneration to the members of the board

The board of directors approved the annual fee in accordance with the signed Agreement of 29<sup>th</sup> of September 2015.

### 4. Auditor fee


The fee to the Company's auditor for the financial year 2022 is approved according to the received invoice.

### 5. Summoning of the Ordinary General Meeting

The Board decided to summon the Ordinary General Meeting on 02.05.2023 to process the motion of the board.

\*\*\*

All decisions were unanimous.

 Sk0X2Zdm2-SyAX3Wdmh




Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.

No further matters were discussed, and the meeting was adjourned.

Oslo 02.05.2023

\_\_\_\_\_  
Håvard Reigstad Skogvoll  
(Styreleder/Chairman of the Board)

 Sk0X2Zdm2-SyAX3Wdmh



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2023 15:09

SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 27.04.2023 16:52

DOCUMENT ID:  
SyAX3Wdmh

ENVELOPE ID:  
Sk0X2Zdm2-SyAX3Wdmh

DOCUMENT NAME:  
2023-05-02 BOARD MEETING\_Kirkegaten 17 Invest AS.pdf  
2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2023-05-02 BOARD MEETING\_Kirkegaten 17 Invest AS.pdf-pAdES-  
HJRe0WOX3.pdf

### 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	02.05.2023 15:09 02.05.2023 15:08	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) +4748012328

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed