



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 494 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØS 10 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Promenaden Management AS
Nedre Slottsgate 8
0157 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: Annette Eriksrud Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		6 369 403	5 980 033
Sum inntekter		6 369 403	5 980 033
Kostnader			
Depreciation	1	5 723 730	4 369 035
Other operating expenses		2 904 887	4 246 083
Sum kostnader		8 628 617	8 615 118
Driftsresultat		-2 259 214	-2 635 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		398 175	
Annen renteinntekt		40 192	813
Sum finansinntekter		438 367	813
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 429 350	4 076 189
Annen rentekostnad			95
Sum finanskostnader		4 429 350	4 076 284
Netto finans		-3 990 983	-4 075 470
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 250 197	-6 710 556
Tax on ordinary result	2	-960 040	-822 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 290 157	-5 887 644
Årsresultat		-5 290 157	-5 887 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 290 157	-5 887 644
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-5 290 157	-5 887 644
Sum overføringer og disponeringer		-5 290 157	-5 887 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 092 422	132 382
Sum immaterielle eiendeler		1 092 422	132 382
Varige driftsmidler			
Property, pant and equipment	1	95 719 317	100 491 355
Sum varige driftsmidler		95 719 317	100 491 355
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	10 977 079	10 507 075
Sum finansielle anleggsmidler		10 977 079	10 507 075
Sum anleggsmidler		107 788 818	111 130 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Account receivables		246 567	23 322
Other short-term receivables		1 025 264	1 162 378
Konsernfordringer	4	2 058 750	2 684 738
Sum fordringer		3 330 580	3 870 439
Sum omløpsmidler		3 330 580	3 870 439
SUM EIENDELER		111 119 398	115 001 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	3,5	100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital	3	8 195 518	8 195 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		8 296 318	8 296 318
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	16 977 212	11 687 055
Sum opptjent egenkapital		-16 977 212	-11 687 055
Sum egenkapital		-8 680 894	-3 390 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	118 943 088	117 513 738
Sum annen langsiktig gjeld		118 943 088	117 513 738
Sum langsiktig gjeld		118 943 088	117 513 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			38 907
Public duties payable			12
Other currents debt		857 203	839 331
Sum kortsiktig gjeld		857 203	878 250
Sum gjeld		119 800 291	118 391 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 119 398	115 001 251



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 611394

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 494 415
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØS 10 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Promenaden Management AS
Nedre Slottsgate 8
0157 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: Annette Eriksrud Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 26.07.2023

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: 913 494 415
ØS 10 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		6 369 403	5 980 033
Sum inntekter		6 369 403	5 980 033
Kostnader			
Depreciation	1	5 723 730	4 369 035
Other operating expenses		2 904 887	4 246 083
Sum kostnader		8 628 617	8 615 118
Driftsresultat		-2 259 214	-2 635 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		398 175	
Annen renteinntekt		40 192	813
Sum finansinntekter		438 367	813
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 429 350	4 076 189
Annen rentekostnad			95
Sum finanskostnader		4 429 350	4 076 284
Netto finans		-3 990 983	-4 075 470
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 250 197	-6 710 556
Tax on ordinary result	2	-960 040	-822 912
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 290 157	-5 887 644
Årsresultat		-5 290 157	-5 887 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 290 157	-5 887 644
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-5 290 157	-5 887 644
Sum overføringer og disponeringer		-5 290 157	-5 887 644



Organisasjonsnr: 913 494 415
ØS 10 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	1 092 422	132 382
Sum immaterielle eiendeler		1 092 422	132 382

Varige driftsmidler

Property, pant and equipment	1	95 719 317	100 491 355
Sum varige driftsmidler		95 719 317	100 491 355

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	10 977 079	10 507 075
Sum finansielle anleggsmidler		10 977 079	10 507 075

Sum anleggsmidler		107 788 818	111 130 812
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Account receivables		246 567	23 322
Other short-term receivables		1 025 264	1 162 378
Konsernfordringer	4	2 058 750	2 684 738
Sum fordringer		3 330 580	3 870 439

Sum omløpsmidler		3 330 580	3 870 439
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		111 119 398	115 001 251
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital	3,5	100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital	3	8 195 518	8 195 518
Sum innskutt egenkapital		8 296 318	8 296 318

Opptjent egenkapital

Udekket tap	3	16 977 212	11 687 055
Sum opptjent egenkapital		-16 977 212	-11 687 055

Sum egenkapital		-8 680 894	-3 390 737
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	118 943 088	117 513 738
Sum annen langsiktig gjeld		118 943 088	117 513 738
Sum langsiktig gjeld		118 943 088	117 513 738
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			38 907
Public duties payable			12
Other currents debt		857 203	839 331
Sum kortsiktig gjeld		857 203	878 250
Sum gjeld		119 800 291	118 391 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 119 398	115 001 251



Organisasjonsnr: 913 494 415
ØS 10 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Klindén Helleland	Deres dato 21.01.2016	Vår dato 28.01.2016
Telefon 22078130	Deres referanse Bente Sletten	Vår referanse 2016/52646

BDO AS
Postboks 1704 Vikå
0121 OSLO

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

- Vi viser til deres brev av 21. januar 2016 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

Akersgata 16 Eiendom ANS	org. nr. 984 073 968
Akersgata 16 Invest AS	org. nr. 984 074 018
Akersgata 16 Invest KS	org. nr. 984 073 992
Akersgt. 16 AS	org. nr. 970 915 249
AS Kvadraturen Eiendom	org. nr. 960 999 118
Dronningensgate 15 Eiendom AS	org. nr. 992 741 600
Dronningensgate 15 Oslo AS	org. nr. 981 379 195
Eger Magasin råd AS	org. nr. 992 890 304
Egertorget Invest AS	org. nr. 988 989 428
HFS Øvre Slottsgate 18-20 ANS	org. nr. 944 944 176
High Street Shopping AS	org. nr. 996 806 693
HSS Karl Johans gate 16 AS	org. nr. 814 213 102
HSS Steen & Strøm AS	org. nr. 976 770 986
Karl Johan Eiendom 23 B ANS	org. nr. 884 516 072
KD Forvaltning AS	org. nr. 921 781 164
Kirkegaten 20 Eiendom AS	org. nr. 992 741 503
MB Tomahawk AS	org. nr. 915 526 276
Nedre Slottsgate 15 ANS	org. nr. 953 297 361
Nedre Slottsgate 23 Næring AS	org. nr. 879 557 372
Prinsegaarden AS	org. nr. 992 935 464
Prinsen Invest AS	org. nr. 995 654 393
Promenaden Classic AS	org. nr. 915 264 026
Promenaden Drift AS	org. nr. 987 993 502
Promenaden NSG 13 AS	org. nr. 912 383 385
Promenaden Oslo AS	org. nr. 996 338 940
Promenaden Property AS	org. nr. 911 965 658
Promenaden Trend AS	org. nr. 915 263 763
Rosenkrantzgate 11 Eiendom ANS	org. nr. 986 669 140

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse:
Se www.skattetjenesten.no
Org.nr: 996250318
E-post: skattetjenesten.no@ndepost

Sentralbord
800 80 000
Telefaks
22 17 08 60



Rosenkrantzgate 11 Invest AS	org. nr. 986 709 541
Steen og Strøm Drift AS	org. nr. 963 747 365
Søylen Akersgata 16 AS	org. nr. 989 770 349
Søylen Egertorget AS	org. nr. 990 507 821
Søylen Grensen 17 AS	org. nr. 989 795 244
Søylen Nedre Slottsgate 23 AS	org. nr. 990 041 873
Søylen Øvre Slottsgate 18-20 AS	org. nr. 990 192 715
Tollbugaten 17 Eiendom AS	org. nr. 992 741 562
ØS 10 Eiendom AS	org. nr. 913 494 415
Øvre Slottsgate 18-20 AS	org. nr. 887 872 252

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de ovennevnte selskapene 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.

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

Bakgrunn

Alle selskapene er direkte eller indirekte eiet av MB Tomahawk Lux S.A.R.L. som er hjemmehørende i Luxembourg. Konsernet driver med utvikling og utleie av eiendom i Norge. Eiendomsmassen er næringsseiendom, som omfatter både handels- og kontorlokaler. Arbeidsspråket er engelsk og all konsernrapportering skjer på engelsk. I tillegg er enkelte av styremedlemmene engelskspråklige. Alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk. En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkrav.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

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

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



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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at inngår i et utenlandsk konsern. Eierkretsen er begrenset. Arbeidsspråket er engelsk og at all konsernrapportering skjer på engelsk. Videre er det vektlagt at enkelte av styremedlemmene er engelskspråklige.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

To the General Meeting of ØS 10 Eiendom AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of ØS 10 Eiendom 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, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: Q5T1B6-FKXMA-L7FWV-F8SYM-5WPUC-MCVQS



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

- identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. We design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Oslo, 15 June 2023
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

Penneo document key: QST1B6-FKX1M4-L7FWV-F8SYM-5WPUC-MCVQS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-15 08:37:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q5T B6-FXAM4-L7FWV-F8SYM-5WPUC-MCVQS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

**Financial Statements 2022
for
Øs 10 Eiendom AS**

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

Øs 10 Eiendom AS

Income statement

	Note	2022	2021
OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENCES			
Operating income			
Rental income		6 369 403	5 980 033
Total operating income		6 369 403	5 980 033
Operating expenses			
Depreciation	1	5 723 730	4 369 035
Other operating expenses		2 904 887	4 246 083
Total operating expenses		8 628 617	8 615 118
Operating profit		(2 259 214)	(2 635 085)
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Interest recieved from group companies		398 175	0
Other interest income		40 192	813
Interest expense to group companies		4 429 350	4 076 189
Other interest expenses		0	95
NET FINANCIAL ITEMS		(3 990 983)	(4 075 470)
RESULT BEFORE TAXES		(6 250 197)	(6 710 556)
Tax on ordinary result	2	(960 040)	(822 912)
OPERATING RESULT AFTER TAX		(5 290 157)	(5 887 644)
RESULT AFTER TAX		(5 290 157)	(5 887 644)
BROUGHT FORWARD			
Uncovered loss	3	(5 290 157)	(5 887 644)
Total brought forward		(5 290 157)	(5 887 644)

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
ASSETS			
FIXED ASSETS			
Intangible assets			
Deferred tax asset	2	1 092 422	132 382
Total intangible assets		1 092 422	132 382
Tangible assets			
Property, plant and equipment	1	95 719 317	100 491 355
Total tangible assets		95 719 317	100 491 355
Financial fixed assets			
Loans to group companies	4	10 977 079	10 507 075
Total financial fixed assets		10 977 079	10 507 075
TOTAL FIXED ASSETS		107 788 818	111 130 812
CURRENT ASSETS			
Debtors			
Account receivables		246 567	23 323
Receivables on group companies	4	2 058 750	2 684 738
Other short-term receivables		1 025 264	1 162 378
Total debtors		3 330 580	3 870 439
TOTAL CURRENT ASSETS		3 330 580	3 870 439
TOTAL ASSETS		111 119 398	115 001 251

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Paid-up equity			
Share capital	3,5	100 800	100 800
Other paid-up equity	3	8 195 518	8 195 518
Total paid-up equity		8 296 318	8 296 318
Retained earnings			
Uncovered loss	3	(16 977 212)	(11 687 055)
Total retained earnings		(16 977 212)	(11 687 055)
TOTAL EQUITY		(8 680 894)	(3 390 737)
LIABILITIES			
Other long-term liabilities			
Liabilities to group companies	4	118 943 088	117 513 738
Total of other long-term liabilities		118 943 088	117 513 738
CURRENT DEBT			
Accounts payable		0	38 907
Public duties payable		0	12
Other current debt		857 203	839 331
Total current debt		857 203	878 250
TOTAL LIABILITIES		119 800 291	118 391 988
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		111 119 398	115 001 251

Oslo, 06.06.2023
The board of Øs 10 Eiendom AS

DocuSigned by:
Annette Lund
FDAFD0A188094B2...
Annette Eriksrud Lund
Member of the board

DocuSigned by:
Josip Kardun
1318DA4737064B2...
Josip Kardun
Chairman of the board



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2022

Accounting principles

The annual accounts have been prepared in accordance with the Accounting Act and Norwegian generally accepted accounting principles for small companies (NRS 8).

Taxes

The tax charge in the income statement includes both payable taxes for the period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at relevant tax rates on the basis of the temporary differences which exist between accounting and tax values, and any carry forward losses for tax purposes at the year end. Tax enhancing or tax reducing temporary differences, which are reversed or may be reversed in the same period, have been eliminated. The disclosure of deferred tax benefits on net tax reducing differences which have not been eliminated, and carry forward losses, is based on estimated future earnings. Deferred tax and tax benefits which may be shown in the balance sheet are presented net.

Classification of balance sheet items

Assets intended for long term ownership or use have been classified as fixed assets. Fixed assets are stated at acquisition cost, net of accumulated depreciation. The depreciation period depends on the expected useful life of the respective item. The straight-line method of depreciation is applied. Fixed assets are written down to recoverable value in the event of impairment that is not expected to be temporary. The recoverable amount is the higher of net realizable value and value in use.

Current assets and current liabilities include items falling due within one year of the balance sheet date, and items related to the business cycle. Current assets are valued at the lower of cost and net realizable value.

Revenue and expenses

Rental income is recognised evenly over the contract period based on total contract amount. Operating expenses and interest expenses are recognised when they incurred.

Note 1 Fixed assets

	Land	Buildings	Fixed technical	Tenant improvement	Work in progress	Total
Purchase cost as of 01.01.	1 155 521	63 536 177	41 996 107	4 230 343	3 185 491	114 103 639
+ Inflow purchased fixed asset	0	136 209	60 017	0	951 692	1 147 918
Outflow purchased fixed asset	0	0	0	0	-196 226	-196 226
Acquisition cost 31.12	1 155 521	63 672 386	42 056 124	4 230 343	3 940 957	115 055 331
Accumulated depreciation 01.01.	0	10 529 736	2 799 740	282 809	0	13 612 285
Accumulated write-down 31.12.	0	0	0	0	0	0
Accumulated depreciation 31.12.	0	14 712 191	4 199 611	424 213	0	19 336 015
Book value 31.12.	1 155 521	48 960 195	37 856 513	3 806 131	3 940 957	95 719 317
This year's ordinary depreciations		4 182 455	1 399 871	141 403	0	5 723 729
Economic life		5-50 years	30 years	30 years		
Depreciation plan	No depreciation	Straight line	Straight line	Straight line	No depreciation	



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2022

Note 2 Tax

This year's tax expense	2022	2021
Entered tax on ordinary profit/loss:		0
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax	-960 040	-822 912
Tax expense on ordinary profit/loss	-960 040	-822 912

taxable income	2022	2021
Ordinary result before tax	-6 250 197	-6 710 556
Permanent differences	0	0
Change in temporary differences	2 791 840	1 269 372
Received intra-group contribution	0	0
Allocation of loss to be brought forward	0	0
Taxable income	-3 458 357	-5 441 184

Payable tax in the balance:	2022	2021
Payable tax on this year's result	0	0
Payable tax on provided Group contribution	0	0
Total tax payable in balance sheet	0	0

Deferred tax	2022	2021	Changes
Tangible assets	447 644	3 239 484	2 791 840
Receivable	-3 901	-3 901	0
Profit and loss account	0	0	0
Total	443 743	3 235 583	2 791 840
Accumulated loss to be brought forward	-11 900 485	-8 442 108	3 458 357
Cut interest deduction	0	0	0
Not included in the deferred tax calculation	6 491 163	4 604 785	-1 886 378
Basis for deferred tax	-4 965 559	-601 740	4 363 819
Deferred tax (22 %)	-1 092 423	-132 383	960 040

Group contribution	2022	2021
Brutto konsernbidrag	0	0
Payable tax	0	0
Netto konsernbidrag	0	0

Note 3 Shareholders' equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Uncovered loss	Total
Equity 01.01.	100 800	8 195 518		-11 687 055	-3 390 737
Result of the year				-5 290 157	-5 290 157
Equity 31.12.	100 800	8 195 518	0	-16 977 212	-8 680 894

Note 4 Liabilities / assets pledged as security, guarantees etc.

	2 022	2 021
Receivables from Group companies	2 058 750	2 684 738
Loans to Group companies	10 977 079	10 507 075
Long term liabilities to Group companies	118 943 088	117 513 738
Short term liabilities to Group companies	0	0

The company's property is used as security for a loan of NOK 2 150 000 000 owned by Group company Promenaden High Street AS to its bank. The security is limited at a value of NOK 45 000 000

The net book value of assets pledge as security is NOK 95 719 317.

The company has access to Promenaden Property group cash pool. The net balance of the cash pool cannot be negative. Each company in the cash pool has access to an overdraft facility. Any positive cash balance accruing to companies in the cash pool arrangement are used as security for overdrawn positions. There is not agreed due date for the balances.



DocuSign Envelope ID: 8E1F1712-9555-48BC-8718-38301A173E12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2022

Note 5 Share capital, shareholders etc.

The company's share capital is NOK 100 800 consisting of 2 400 shares each with a par value of NOK 42.

Company shareholders:	Ownership (%)	Number of shares
Promenaden High Street AS	100 %	2 400

Consolidated financial statements have been prepared by Mark Tomahawk AS
These are available at the company's premises at Nedre Slottsgate 8, 0157 Oslo

Note 6 Continued operations / events after the balance sheet date

In accordance with the Accounting Act § 3-3a, it is confirmed that the preconditions for continued operations are present.