



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Eriksrud Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		5 980 033	5 718 874
Sum inntekter		5 980 033	5 718 874
Kostnader			
Service charge cost			71 456
Depreciation	1	4 369 035	3 401 396
Other operating expenses	2	4 246 083	2 126 240
Sum kostnader		8 615 118	5 599 092
Driftsresultat		-2 635 085	119 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		813	4 880
Sum finansinntekter		813	4 880
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 076 189	4 073 723
Annen rentekostnad		95	13 599
Sum finanskostnader		4 076 284	4 087 322
Netto finans		-4 075 470	-4 082 442
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 710 556	-3 962 660
Tax on ordinary result	4	-822 912	-1 677 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 887 644	-2 284 974
Årsresultat		-5 887 644	-2 284 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 887 644	-2 284 974
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 887 644	
To other equity			-2 284 974
Sum overføringer og disponeringer		-5 887 644	-2 284 974



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	132 382	
Sum immaterielle eiendeler		132 382	
Varige driftsmidler			
Property, pant and equipment	1	100 491 355	102 295 218
Sum varige driftsmidler		100 491 355	102 295 218
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	10 507 075	3 791 230
Sum finansielle anleggsmidler		10 507 075	3 791 230
Sum anleggsmidler		111 130 812	106 086 448
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Account receivables		23 322	
Other short-term receivables		1 162 378	1 612 529
Konsernfordringer	3	2 684 738	10 564 142
Sum fordringer		3 870 439	12 176 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and bank deposits			837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			837
Sum omløpsmidler		3 870 439	12 177 508
SUM EIENDELER		115 001 251	118 263 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5	100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		8 195 518	8 195 518
Sum innskutt egenkapital		8 296 318	8 296 318
Opptjent egenkapital			
Other equity	6		-5 799 411
Udekket tap		11 687 055	
Sum opptjent egenkapital		-11 687 055	-5 799 411
Sum egenkapital		-3 390 737	2 496 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			690 530
Sum avsetninger for forpliktelser			690 530
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	117 513 738	114 437 549
Sum annen langsiktig gjeld		117 513 738	114 437 549
Sum langsiktig gjeld		117 513 738	115 128 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 907	386
Public duties payable		12	
Other currents debt		839 331	638 584
Sum kortsiktig gjeld		878 250	638 970
Sum gjeld		118 391 988	115 767 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 001 251	118 263 956



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 494658

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Eriksrud Lund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		5 980 033	5 718 874
Sum inntekter		5 980 033	5 718 874
Kostnader			
Service charge cost			71 456
Depreciation	1	4 369 035	3 401 396
Other operating expenses	2	4 246 083	2 126 240
Sum kostnader		8 615 118	5 599 092
Driftsresultat		-2 635 085	119 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		813	4 880
Sum finansinntekter		813	4 880
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	4 076 189	4 073 723
Annen rentekostnad		95	13 599
Sum finanskostnader		4 076 284	4 087 322
Netto finans		-4 075 470	-4 082 442
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 710 556	-3 962 660
Tax on ordinary result	4	-822 912	-1 677 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 887 644	-2 284 974
Årsresultat		-5 887 644	-2 284 974
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 887 644	-2 284 974
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 887 644	
To other equity			-2 284 974
Sum overføringer og disponeringer		-5 887 644	-2 284 974



Organisasjonsnr: 913 494 415
ØS 10 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	132 382	
Sum immaterielle eiendeler		132 382	
Varige driftsmidler			
Property, pant and equipment	1	100 491 355	102 295 218
Sum varige driftsmidler		100 491 355	102 295 218
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	10 507 075	3 791 230
Sum finansielle anleggsmidler		10 507 075	3 791 230
Sum anleggsmidler		111 130 812	106 086 448
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Account receivables		23 322	
Other short-term receivables		1 162 378	1 612 529
Konsernfordringer	3	2 684 738	10 564 142
Sum fordringer		3 870 439	12 176 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and bank deposits			837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			837
Sum omløpsmidler		3 870 439	12 177 508
SUM EIENDELER		115 001 251	118 263 956
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5	100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		8 195 518	8 195 518
Sum innskutt egenkapital		8 296 318	8 296 318



Opptjent egenkapital			
Other equity	6		-5 799 411
Udekket tap		11 687 055	
Sum opptjent egenkapital		-11 687 055	-5 799 411
Sum egenkapital		-3 390 737	2 496 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			690 530
Sum avsetninger for forpliktelser			690 530
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	117 513 738	114 437 549
Sum annen langsiktig gjeld		117 513 738	114 437 549
Sum langsiktig gjeld		117 513 738	115 128 079
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 907	386
Public duties payable		12	
Other currents debt		839 331	638 584
Sum kortsiktig gjeld		878 250	638 970
Sum gjeld		118 391 988	115 767 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 001 251	118 263 956



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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
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 2021, 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 2021, 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 laws and regulations 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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: JMYYO-D1-DAM-TM0YV-LEZOE-YFLKE-WPVEG



- 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, 16 June 2022
KPMG AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: JMYYO-D1DAM-TM0YV-LEZ0E-YFLKE-WPVEG



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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-16 16:53:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JMYYO-DT-DAM-TM0YV-LEZ0E-YFLKE-WPVEG

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/validate>



DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

**Financial Statements 2021
for
Øs 10 Eiendom AS**

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

Øs 10 Eiendom AS

Income statement

	Note	2021	2020
OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENCES			
Operating income			
Rental income		5 980 033	5 718 874
Total operating income		5 980 033	5 718 874
Operating expenses			
Service charge cost		0	71 456
Depreciation	1	4 369 035	3 401 396
Other operating expenses	2	4 246 083	2 126 240
Total operating expenses		8 615 118	5 599 092
Operating profit		(2 635 085)	119 782
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Other interest income		813	4 880
Interest expense to group companies	3	4 076 189	4 073 723
Other interest expenses		95	13 599
NET FINANCIAL ITEMS		(4 075 470)	(4 082 442)
RESULT BEFORE TAXES		(6 710 556)	(3 962 660)
Tax on ordinary result	4	(822 912)	(1 677 686)
OPERATING RESULT AFTER TAX		(5 887 644)	(2 284 974)
RESULT AFTER TAX		(5 887 644)	(2 284 974)
BROUGHT FORWARD			
To other equity		0	(2 284 974)
Uncovered loss		(5 887 644)	0
Total brought forward		(5 887 644)	(2 284 974)

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
ASSETS			
FIXED ASSETS			
Intangible assets			
Deferred tax asset	4	132 382	0
Total intangible assets		132 382	0
Tangible assets			
Property, plant and equipment	1	100 491 355	102 295 218
Total tangible assets		100 491 355	102 295 218
Financial fixed assets			
Loans to group companies	3	10 507 075	3 791 230
Total financial fixed assets		10 507 075	3 791 230
TOTAL FIXED ASSETS		111 130 812	106 086 448
CURRENT ASSETS			
Debtors			
Account receivables		23 323	0
Receivables on group companies	3	2 684 738	10 564 142
Other short-term receivables		1 162 378	1 612 529
Total debtors		3 870 439	12 176 671
Cash and bank deposits		0	837
TOTAL CURRENT ASSETS		3 870 439	12 177 508
TOTAL ASSETS		115 001 251	118 263 956

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 913494415



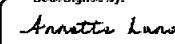
DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Paid-up equity			
Share capital	5	100 800	100 800
Other paid-up equity		8 195 518	8 195 518
Total paid-up equity		8 296 318	8 296 318
Retained earnings			
Other equity	6	0	(5 799 411)
Uncovered loss		(11 687 055)	0
Total retained earnings		(11 687 055)	(5 799 411)
TOTAL EQUITY		(3 390 737)	2 496 907
LIABILITIES			
Liabilities			
Deferred tax		0	690 530
Total liabilities		0	690 530
Other long-term liabilities			
Liabilities to group companies	3	117 513 738	114 437 549
Total of other long-term liabilities		117 513 738	114 437 549
CURRENT DEBT			
Accounts payable		38 907	386
Public duties payable		12	0
Other currents debt		839 331	638 584
Total current debt		878 250	638 970
TOTAL LIABILITIES		118 391 988	115 767 049
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		115 001 251	118 263 956

Oslo, 01.06.2022
The board of Øs 10 Eiendom AS

DocuSigned by:

FD5FDB0A16880A662...
Annette Eriksrud Lund
Member of the board

DocuSigned by:

PE31522C3C0A41E...
Mark Peter Gamble
Chairman of the board

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 913494415



DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2021

Accounting principles

The annual accounts have been prepared in accordance with the Accounting Act and Norwegian generally accepted accounting principle

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 loss 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, an 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 on the accruals basis. Operating and interest expenses are also recognised when they are incurred.

Note 1 Fixed assets

	Land	Buildings	Fixed technical	Tenant improvement	Work in progress	Total
Purchase cost as of 01.01.	1 155 521	60 052 676	41 996 107	4 230 343	4 103 820	111 538 467
+ Inflow purchased fixed asset	0	3 483 501	0	0	2 565 172	6 048 673
Outflow purchased fixed asset	0	0	0	0	-3 483 501	-3 483 501
Acquisition cost 31.12	1 155 521	63 536 177	41 996 107	4 230 343	3 185 491	114 103 639
Accumulated depreciation 01.01.	0	7 701 975	1 399 870	141 404	0	9 243 249
Accumulated write-down 31.12.	0	0	0	0	0	0
Accumulated depreciation 31.12.	0	10 529 736	2 799 740	282 809	0	13 612 285
Book value 31.12.	1 155 521	53 006 441	39 196 367	3 947 535	3 185 491	100 491 355
This year's ordinary depreciations		2 827 761	1 399 870	141 404	0	4 369 035
Economic life		50 years	30 years	30 years		
Depreciation plan	No depreciation	Straight line	Straight line	Straight line	No depreciation	

Note 2 Payroll expenses, number of employees, remuneration, loans to employees etc.

The company had no employees in 2021. There have been no directors' fees accrued or paid. The company is not required to follow the Act on Mandatory Occupational Pensions.

Auditor's fee (ex. VAT)	2021	2020
Audit	22 610	11 500
Other services	9 212	44 517
Total auditor's fees	31 822	56 017



DocuSign Envelope ID: 5133446F-D0FB-4CC7-87A2-4F11E3BD7952

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2021

Note 3 Liabilities / assets pledged as security, guarantees etc.

	2 021	2 020
Receivables from Group companies	2 684 738	14 355 372
Loan to Group compaies	10 507 075	3 791 230
Long term liabilities to Group companies	117 513 738	114 437 549
Short term liabilities to Group companies	0	0

The intercompany balances is due on 31.12.2024 at the latest.

The company's property is used as security for a loan of NOK 1 825 000 000 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 100 491 355.

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.

Note 4 Tax

This year's tax expense	2021	2020
Entered tax on ordinary profit/loss:		0
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax	-822 912	-1 677 686
Tax expense on ordinary profit/loss	-822 912	-1 677 686

taxable income	2021	2020
Ordinary result before tax	-6 710 556	-3 962 659
Permanent differences	0	0
Change in temporary differences	1 269 372	167 528
Received intra-group contribution	0	3 791 230
Allocation of loss to be brought forward	0	0
Taxable income	-5 441 184	-3 901

Payable tax in the balance:	2021	2020
Payable tax on this year's result	0	-834 071
Payable tax on provided Group contribution	0	834 071
Total tax payable in balance sheet	0	0

Deferred tax	2021	2020	Changes
Tangible assets	3 239 484	4 504 955	1 265 471
Receivable	-3 901	0	3 901
Profit and loss account	0	0	0
Total	3 235 583	4 504 955	1 269 372
Accumulated loss to be brought forward	-8 442 108	-3 000 924	5 441 184
Cut interest deduction	0	0	0
Not included in the deferred tax calculation	4 604 785	1 634 740	-2 970 045
Basis for deferred tax	-601 740	3 138 771	3 740 511

Deferred tax (22 %)	-132 383	690 530	822 912
----------------------------	-----------------	----------------	----------------

Group contribution	2021	2020
Gross group contribution	0	3 791 230
Payable tax	0	834 071
Net contribution	0	2 957 159

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 Shareholders' equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Equity 01.01.	100 800	8 195 518	-5 799 411	2 496 907
Group contribution				0
Result of the year			-5 887 644	-5 887 644
Equity 31.12.	100 800	8 195 518	-11 687 055	-3 390 737



Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 21.01.2016	Vår dato 28.01.2016
Telefon 22076139	Deres referanse Bente Sjellen	Vår referanse 2016/52845

BDO AS
Postboks 1704 Vika
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 8200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse: Sentralbord
Se www.skatteetaten.no 800 80 000
Org.nr. 96250318 Telefaks
E-post: skatteetaten.no/sendepost 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 næringseiendom, 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 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 forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon."



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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at 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