



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 263 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: D44 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersti Ristvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Other operating income		20 405 184	20 076 311
Sum inntekter		20 405 184	20 076 311
Kostnader			
Personnel expenses	3, 4	27 525	28 525
Depreciation of operating and intangible assets	1	6 665 832	6 664 800
Other operating expenses	4	1 036 107	993 932
Sum kostnader		7 729 464	7 687 257
Driftsresultat		12 675 720	12 389 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 318	169 430
Other financial income		159	115
Sum finansinntekter		84 477	169 545
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 984 065	3 973 180
Other financial expenses		8 836	3 518
Sum finanskostnader		3 992 901	3 976 698
Netto finans		-3 908 424	-3 807 153
Ordinært resultat før skattekostnad		8 767 296	8 581 901
Tax on ordinary result	6	1 928 966	1 888 144
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 838 330	6 693 757
Årsresultat		6 838 330	6 693 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 838 330	6 693 757
Totalresultat		6 838 330	6 693 757
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2, 5	22 000 000	13 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag		2 267 452	
Udekket tap	2		
Transferred from other equity	2	-17 429 122	-6 306 243
Sum overføringer og disponeringer		6 838 330	6 693 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	31 948 903	33 238 331
Sum immaterielle eiendeler		31 948 903	33 238 331
Varige driftsmidler			
Buildings and land	1, 7	78 910 798	85 576 630
Sum varige driftsmidler		78 910 798	85 576 630
Sum anleggsmidler		110 859 701	118 814 961
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables		144 250	236 445
Konsernfordringer	5	3 000 000	6 000 000
Sum fordringer		3 144 250	6 236 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and bank deposits		25 238 529	19 690 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 238 529	19 690 841
Sum omløpsmidler		28 382 778	25 927 286
SUM EIENDELER		139 242 480	144 742 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	2	19 206 880	19 206 880
Overkurs	2	22 881 444	40 310 566
Sum innskutt egenkapital		42 088 324	59 517 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2		
Sum egenkapital		42 088 324	59 517 446
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Other long term liabilities	5, 7	71 250 000	71 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 250 000	71 250 000
Sum langsiktig gjeld		71 250 000	71 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 649	
Public duties payable		816 581	823 377
Utbytte	5	22 000 000	13 000 000
Kortsiktig konserngjeld	2	2 906 990	
Other current debt		22 935	151 424
Sum kortsiktig gjeld		25 904 156	13 974 801
Sum gjeld		97 154 156	85 224 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 242 480	144 742 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 540063

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 263 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: D44 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersti Ristvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021

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: 917 263 787
D44 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Other operating income		20 405 184	20 076 311
Sum inntekter		20 405 184	20 076 311
Kostnader			
Personnel expenses	3, 4	27 525	28 525
Depreciation of operating and intangible assets	1	6 665 832	6 664 800
Other operating expenses	4	1 036 107	993 932
Sum kostnader		7 729 464	7 687 257
Driftsresultat		12 675 720	12 389 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 318	169 430
Other financial income		159	115
Sum finansinntekter		84 477	169 545
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 984 065	3 973 180
Other financial expenses		8 836	3 518
Sum finanskostnader		3 992 901	3 976 698
Netto finans		-3 908 424	-3 807 153
Ordinært resultat før skattekostnad			
Tax on ordinary result	6	1 928 966	1 888 144
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 838 330	6 693 757
Årsresultat		6 838 330	6 693 757
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 838 330	6 693 757
Totalresultat		6 838 330	6 693 757
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2, 5	22 000 000	13 000 000
Konsernbidrag		2 267 452	
Udekket tap	2		
Transferred from other equity	2	-17 429 122	-6 306 243
Sum overføringer og disponeringer		6 838 330	6 693 757





Organisasjonsnr: 917 263 787
D44 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 31 948 903 33 238 331
Sum immaterielle eiendeler 31 948 903 33 238 331

Varige driftsmidler

Buildings and land 1, 7 78 910 798 85 576 630
Sum varige driftsmidler 78 910 798 85 576 630

Sum anleggsmidler 110 859 701 118 814 961

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other short-term receivables 144 250 236 445
Konsernfordringer 5 3 000 000 6 000 000
Sum fordringer 3 144 250 6 236 445

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and bank deposits 25 238 529 19 690 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 25 238 529 19 690 841

Sum omløpsmidler 28 382 778 25 927 286

SUM EIENDELER 139 242 480 144 742 247

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 2 19 206 880 19 206 880
Overkurs 2 22 881 444 40 310 566
Sum innskutt egenkapital 42 088 324 59 517 446

Opptjent egenkapital

Udekket tap 2

Sum egenkapital 42 088 324 59 517 446

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Other long term liabilities 5, 7	71 250 000	71 250 000
Sum annen langsiktig gjeld	71 250 000	71 250 000
Sum langsiktig gjeld	71 250 000	71 250 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	157 649	
Public duties payable	816 581	823 377
Utbytte 5	22 000 000	13 000 000
Kortsiktig konserngjeld 2	2 906 990	
Other current debt	22 935	151 424
Sum kortsiktig gjeld	25 904 156	13 974 801
Sum gjeld	97 154 156	85 224 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	139 242 480	144 742 247



Organisasjonsnr: 917 263 787
D44 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



To the General Meeting of D44 Eiendom AS

Independent Auditor's Report

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of D44 Eiendom AS, which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements are prepared in accordance with law and regulations and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 VAT, www.pwc.no
State authorised public accountants, members of The Norwegian Institute of Public Accountants, and
authorised accounting firm*



Independent Auditor's Report - D44 Eiendom AS



Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on Registration and Documentation

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

Trondheim, 7 Mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-05-19 21:19

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.



Revenue Statement			
D44 Eiendom AS			
Operating income and operating expenses	Note	2020	2019
Other operating income		20 405 184	20 076 311
Total operating income		20 405 184	20 076 311
Personnel expenses	3, 4	27 525	28 525
Depreciation of operating and intangible assets	1	6 665 832	6 664 800
Other operating expenses	4	1 036 107	993 932
Total operating expenses		7 729 464	7 687 257
Operating profit		12 675 720	12 389 054
Financial income and expenses			
Other interest income		84 318	169 430
Other financial income		159	115
Interest expense to group companies	5	3 984 065	3 973 180
Other financial expenses		8 836	3 518
Net financial items		-3 908 424	-3 807 153
Operating result before tax		8 767 296	8 581 901
Tax on ordinary result	6	1 928 966	1 888 144
Ordinary result after tax		6 838 330	6 693 757
Annual net profit		6 838 330	6 693 757
Brought forward			
Allocated to dividend	2, 5	22 000 000	13 000 000
Given intra-group contribution		2 267 452	0
Transferred from other equity	2	17 429 122	6 306 243
Net brought forward		6 838 330	6 693 757

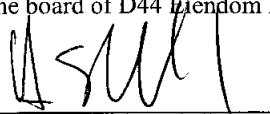


Balance Sheet			
D44 Eiendom AS			
Assets	Note	31.12.2020	31.12.2019
Fixed assets			
Intangible assets			
Deferred tax assets	6	<u>31 948 903</u>	<u>33 238 331</u>
Total intangible assets		31 948 903	33 238 331
Tangible assets			
Buildings and land	1, 7	<u>78 910 798</u>	<u>85 576 630</u>
Total tangible assets		78 910 798	85 576 630
Total fixed assets		110 859 701	118 814 961
Current assets			
Debtors			
Other short-term receivables		144 250	236 445
Receivables from group companies	5	<u>3 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
Total receivables		3 144 250	6 236 445
Cash and bank deposits		25 238 529	19 690 841
Total current assets		28 382 778	25 927 286
Total assets		139 242 480	144 742 247



Balance Sheet			
D44 Eiendom AS			
Equity and liabilities	Note	31.12.2020	31.12.2019
Equity			
Paid-up equity			
Share capital	2	19 206 880	19 206 880
Share premium reserve	2	22 881 444	40 310 566
Total paid-up equity		42 088 324	59 517 446
Retained earnings			
Total equity		42 088 324	59 517 446
Liabilities			
Other long-term liabilities			
Other long term liabilities	5, 7	71 250 000	71 250 000
Total of other long term liabilities		71 250 000	71 250 000
Current debt			
Trade creditors		157 649	0
Public duties payable		816 581	823 377
Dividend	5	22 000 000	13 000 000
Liabilities to group companies	2	2 906 990	0
Other current debt		22 935	151 424
Total current debt		25 904 156	13 974 801
Total liabilities		97 154 156	85 224 801
Total equity and liabilities		139 242 480	144 742 247

Oslo, 07.05.2021
The board of D44 Eiendom AS


Håvard Reigstad Skogvoll
chairman of the board

D44 Eiendom AS Page 3



Notes to the accounts 2020

D44 Eiendom AS

The financial statements have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act of 1998 and generally accepted accounting principles for small entities in Norway. These principles are governed by the Norwegian Accounting Standards Board.

Classification of assets

Assets intended for permanent ownership or use in the business are classified as non-current assets. Other assets are classified as current assets. Receivables due within one year of the balance day are classified as current assets. The classification of current and non-current liabilities is based on the same criteria. Debt with a maturity of more than one year after the accounting period is classified as long term debt. Current assets are valued at the lower of historical cost or fair value. Long term and short term liabilities, are valued at nominal value.

Receivables

Trade receivables and other receivables are valued at nominal value, less the accrual for expected losses of the receivable amount. The accrual for losses is based on an individual assessment of each receivable.

Income

The operating income consists of rental income and other income. Rental income encompasses the fair value of the payment received for services that fall within the ordinary activities of the company. The costs of sales and other expenses are in principle recognized in the same period as the revenue they relate.

Fixed assets and depreciation

Fixed assets are valued at the historical cost of the asset but are written off to the recoverable amount if this is lower than the historical cost and the decline is expected to be permanent. Maintenance of fixed assets are recognized in the accounting year the maintenance occurs. Improvements of fixed assets are added to the cost of the asset and depreciated over the economic life time of the particular asset.

Income tax and deferred tax

The tax expense in the profit and loss report consist of current income tax and change in net deferred tax. The change in deferred tax is calculated with a tax rate of 22%, on the temporary differences between the accounting value of the asset and the tax value of the asset. Increasing/decreasing temporary differences that reverses or can be reversed in the accounting period is offset.

Other

The company was founded on April 15th 2016 by demerger from Dyrskueveien 44 AS.

Note 1 Property, plant and equipment

	Buildings	Fixed technical installations	Land	Total
Acquisition balance 01.01	157 902 499	4 014 757	12 558 165	174 475 422
Additions	-	-	-	0
Disposal	-	-	-	-
Acquisition balance 31.12	157 902 499	4 014 757	12 558 165	174 475 422
Accumulated impairment 31.12	-	-	-	-
Accumulated depreciation 31.12	93 332 796	2 231 828	-	95 564 624
Balance value 31.12	64 569 704	1 782 929	12 558 165	78 910 798
Current year impairment	-	-	-	-
Current year depreciation	6 316 104	349 728	-	6 665 832
Total current year	6 316 104	349 728	-	6 665 832
Expected economic life time	25 linear	10 linear	NA none	



Note 2 Share capital, shareholder information and equity

Share capital	Number of shares	Nominal amount	Carrying value
Ordinary shares at 31.12	110	174 608	19 206 880

Shareholder	Ordinary shares	stake
CSC D44 Holding AS	110	100 %
Total number of shares	110	100 %

	Share capital	Share premium	Total equity
Equity at 01.01	19 206 880	40 310 566	59 517 446
Profit/loss of the year		6 838 330	6 838 330
Received/given group contribution		-2 267 452	-2 267 452
Dividend		-22 000 000	-22 000 000
Equity at 31.12	19 206 880	22 881 444	42 088 324

Note 3 Payroll costs

	2020	2019
Payroll costs		
Wages and salaries	0	0
Board of directors remuneration	25 000	25 000
Payroll tax (redemption from authorities due to Covid-19)	2 525	3 525
Total payroll costs	27 525	28 525

The company has no employees and does not need OTP.

Note 4 Benefits/remuneration to the board of directors and auditor

Directors' remuneration	2020	2019
Board of directors remuneration	25 000	25 000
Total	25 000	25 000
Remuneration, audit		
Statutory audit	64 200	63 744
Total	64 200	55 500

Note 5 Related party balances

	2020	2019
Short term receivables, SCS D44 Holding AS	-3 000 000	-6 000 000
Short term liability, allocated to dividend	22 000 000	13 000 000
Long term liabilities to Catella RealEstate AG	71 250 000	71 250 000
Total net liabilities related parties	90 250 000	78 250 000
Interest expense long term liabilities	3 984 065	3 973 180

The property Dyrskueveien 44 is posted as collateral for the bank loan, in the amount of NOK 150 000 000,-.



Note 6 Income tax expense

Current year income tax expense	2 020	2 019
Change in deferred tax	1 289 428	1 888 142
Tax payable	639 538	-
Total current year income tax expense	1 928 966	1 888 142

Calculation of current year taxable profit

Profit before tax	8 767 296	8 581 901
Permanent differences	732	570
Changes in temporary differences	6 665 832	-7 456 365
Received/given group contribution	-2 906 990	-
Current year usage of loss carry forwards	-12 526 869	-1 126 106
Current year taxable profit	0	0

Specification of the tax effect of temporary differences and losses carried forward

Fixed assets	-145 222 287	-138 556 455
Receivables	-	-
Profit and loss tax accounts	-	-
Total	-145 222 287	-138 556 455

Losses carried forward	0	-12 526 869
Cut interest deduction	-	-
Correction income	-	-
Sum for calculation of deferred tax liability (+)/deferred tax asset (-)	-145 222 287	-151 083 324

22% Deferred tax liability (+) / deferred tax asset (-)	-31 948 903	-33 238 331
---	-------------	-------------

Note 7 Long term debt

Debt wich matures later than 5 years from the balance date.	2020	2019
Shareholder loan from Catella Real Estate AG	71 250 000	71 250 000
Total	71 250 000	71 250 000

Secured borrowings

Mortgage loan Nordea Bank ASA in CSC D44 Holding AS	120 356 250	126 356 250
Total	120 356 250	132 356 250

Assets used to secure borrowings

The property Dyrskueveien 44 is posted as collateral for the bank loan, in the amount of NOK 150 000 000.

Tangible fixed assets	78 910 798	85 576 630
Total assets pledged as security	78 910 798	85 576 630



Note 8 Covid 19

Reference is made to the notes to the accounts 2019 regarding the Covid-19 outbreak and its effect on the Company's near future.

The Board and Management will like to inform that during the year, the company's tenant has had no challenge with its financial obligation toward the landlord.

The Board and Management therefore feels comfortable in having secured the Company's financial position and that necessary measures have been taken to secure the business going forward for the recent tenant's lease period.



Skattedirektoratet

Saksbehandler Rune Tystad	Deres dato 09.11.2016	Vår dato 20.12.2016
Telefon 977 59 464	Deres referanse Kjersti Hasljord	Vår referanse 2016/1115946

OBOS BASALE AS
Postboks 5666, Sluppen
7484 TRONDHEIM

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk for CSC D44 Holding AS og D44 Eiendom AS

- Vi viser til brev av 9. november 2016 hvor dere søker om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for

CSC D44 Holding AS, org.nr. 917 284 865 og
D44 Eiendom AS, org.nr. 917 263 787.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskapene tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysninger 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

CSC D44 Holding AS er et heleid datterselskap av Catella Real Estate AG, som er et eiendomsfond registrert i Tyskland. D44 Eiendom AS er et datterselskap av CSC D44 Holding AS. All korrespondanse mellom selskapene i konsernet gjøres på engelsk. Selskapet må følgelig bruke engelsk for at eierne skal forstå regnskapet og årsrapporten. Selskapenes 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 Obos Basale AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk.

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:

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse:
Se www.skatteetaten.no
Org.nr: 996250318
E-post: skatteetaten.no/sendepost

Sentralbord
800 80 000
Telefaks
22 17 08 60



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.

Som nevnt ovenfor er det særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et utenlandsk eiendomsfond. Eierkretsen er således begrenset. Videre er det lagt vekt på at konsernets arbeidsspråk er engelsk og at arbeidsspråket mellom forvalter og selskapene er engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Torstein Kinden Helleland
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Rune Tystad

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer