



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 230 951  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EURO REAL ESTATE OSLO I AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torild Hauan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

### 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, 12.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense		28 525	28 525
Other expenses		26 578	165 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 103</b>	<b>194 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-55 103</b>	<b>-194 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries		574 965	
Annen renteinntekt		1 125	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>576 090</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 076 000	1 076 000
Annen rentekostnad		3 920 000	3 920 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 996 000</b>	<b>4 996 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 419 909</b>	<b>-4 996 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 475 012</b>	<b>-5 190 051</b>
Income tax expense	1	-984 503	-1 141 810
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			4 363 559
Udekket tap		-3 490 509	-8 411 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	1 421 622	437 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 421 622</b>	<b>437 119</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	331 058 780	324 058 780
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>331 058 780</b>	<b>324 058 780</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 480 402</b>	<b>324 495 899</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables		3 556	895
Konsernfordringer		13 429 192	5 854 427
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 432 748</b>	<b>5 855 322</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		91 603	16 538 565
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>91 603</b>	<b>16 538 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 524 351</b>	<b>22 393 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 004 753</b>	<b>346 889 785</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5	300 226	300 226
Beholdning av egne aksjer	5		



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		238 636 502	228 567 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>238 936 728</b>	<b>228 867 499</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Result brought forward (aut)			
Udekket tap		24 899 474	11 339 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 899 474</b>	<b>-11 339 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>214 037 253</b>	<b>217 527 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	124 900 000	124 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 500	
Tax payable	1		
Utbytte			4 363 559
Kortsiktig konserngjeld		7 000 000	
Other current liabilities		30 000	98 464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 067 500</b>	<b>4 462 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>131 967 500</b>	<b>129 362 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 004 753</b>	<b>346 889 785</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 420891

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 230 951  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EURO REAL ESTATE OSLO I AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torild Hauan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

#### 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, 03.06.2023

---

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: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense		28 525	28 525
Other expenses		26 578	165 526
<b>Sum kostnader</b>		<b>55 103</b>	<b>194 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-55 103</b>	<b>-194 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Income from subsidiaries		574 965	
Annen renteinntekt		1 125	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>576 090</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 076 000	1 076 000
Annen rentekostnad		3 920 000	3 920 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 996 000</b>	<b>4 996 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 419 909</b>	<b>-4 996 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 475 012</b>	<b>-5 190 051</b>
Income tax expense	1	-984 503	-1 141 810
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			4 363 559
Udekket tap		-3 490 509	-8 411 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>



Organisasjonsnr: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	1	1 421 622	437 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 421 622</b>	<b>437 119</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap 3, 4		331 058 780	324 058 780
Investerings i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>331 058 780</b>	<b>324 058 780</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 480 402</b>	<b>324 495 899</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Other short-term receivables		3 556	895
Konsernfordringer		13 429 192	5 854 427
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 432 748</b>	<b>5 855 322</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents		91 603	16 538 565
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>91 603</b>	<b>16 538 565</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 524 351</b>	<b>22 393 887</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>346 004 753</b>	<b>346 889 785</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital	5	300 226	300 226
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs		238 636 502	228 567 273
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>238 936 728</b>	<b>228 867 499</b>

##### Opptjent egenkapital

Result brought forward (aut)			
Udekket tap		24 899 474	11 339 736



Sum opptjent egenkapital		-24 899 474	-11 339 736
Sum egenkapital	2	214 037 253	217 527 762
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	124 900 000	124 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
Sum langsiktig gjeld		124 900 000	124 900 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 500	
Tax payable	1		
Utbytte			4 363 559
Kortsiktig konserngjeld		7 000 000	
Other current liabilities		30 000	98 464
Sum kortsiktig gjeld		7 067 500	4 462 023
Sum gjeld		131 967 500	129 362 023
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>346 004 753</b>	<b>346 889 785</b>



Organisasjonsnr: 922 230 951  
EURO REAL ESTATE OSLO I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Skatteetaten

Vår dato  
20.03.2020

Din/Deres dato  
20.02.2020

Saksbehandler  
Vibeke Horne

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon  
32212250

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2020/5219399

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS  
Postboks 1156 Sentrum  
0107 OSLO

Att. Lars Helland

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 20. februar 2020 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

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

Søknaden ble sendt til Skattedirektoratet. Skattedirektoratets myndighet til å treffe enkeltvedtak etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd ble delegert til skattekontoret med virkning fra 1. juni 2019.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

Euro Real Estate KJG 45 AS er eid av Euro Real Estate Oslo I AS. Euro Real Estate Oslo I AS er eid av et utenlandsk morselskap og inngår i et konsern med utenlandske eiere. Euro Real Estate KJG 45 AS sitt virksomhetsområde er å eie og drive eiendommen med adresse Karl Johans gate 45 i Oslo. Eiendommen er en næringseiendom med utleie til bedriftskunder. Euro Real Estate Oslo I AS investerer i aksjer og andre eierandeler i andre selskaper og foretak med hovedvekt på investering i fast eiendom.

Selskapene har kun styreleder i Norge, og ingen ansatte. Kommunikasjonen foregår på engelsk til morselskapet i konsernet. Selskapets arbeidsspråk er hovedsakelig engelsk.

### Skattekontorets vurdering

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



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

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

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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt vekt på at selskapene er i et konsern med utenlandske eiere. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne  
rådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*



Moore AS  
Tullins gate 2  
N-0166 Oslo  
T +47 22 98 15 40  
E [info@moore-norway.no](mailto:info@moore-norway.no)  
Org.nr. NO 823 389 272 MVA  
[www.moore-norway.no](http://www.moore-norway.no)

To the General Meeting of  
Euro Real Estate Oslo I AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of Euro Real Estate Oslo I AS (the Company) showing a loss of NOK 3 490 509. The financial statements comprise the balance sheet as at December 31, 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 December 31, 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.



As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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, April 14, 2023

MOORE AS

  
Bjørn M. Naustheller  
State Authorized Public Accountant



# Annual Report 2022

## Euro Real Estate Oslo I AS

Org. no: 922 230 951

The annual report is prepared by:

**newsec** 

---

Transaction 09222115557490836198



Signed HRS

---



## Revenue statement Euro Real Estate Oslo I AS

	Note	2022	2021
<b>Operating income and operating expenses</b>			
Employee benefits expense		28 525	28 525
Other expenses		26 578	165 526
<b>Total expenses</b>		<b>55 103</b>	<b>194 051</b>
<b>Operating profit</b>		<b>-55 103</b>	<b>-194 051</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Income from subsidiaries		574 965	0
Other interest income		1 125	0
Interest expense to group companies		1 076 000	1 076 000
Other interest expenses		3 920 000	3 920 000
<b>Net financial items</b>		<b>-4 419 909</b>	<b>-4 996 000</b>
Net profit before tax		-4 475 012	-5 190 051
Income tax expense	1	-984 503	-1 141 810
<b>Net profit after tax</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Net profit or loss</b>	2	<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>
<b>Attributable to</b>			
Ordinary dividend		0	4 363 559
Loss brought forward		3 490 509	8 411 800
<b>Total</b>		<b>-3 490 509</b>	<b>-4 048 241</b>





**Balance sheet**  
**Euro Real Estate Oslo I AS**

	Note	2022	2021
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
<b>Intangible assets</b>			
Deferred tax assets	1	1 421 622	437 119
<b>Total intangible assets</b>		<u>1 421 622</u>	<u>437 119</u>
<b>Non-current financial assets</b>			
Investments in subsidiaries	3, 4	331 058 780	324 058 780
<b>Total non-current financial assets</b>		<u>331 058 780</u>	<u>324 058 780</u>
<b>Total non-current assets</b>		<u>332 480 402</u>	<u>324 495 899</u>
<b>Current assets</b>			
<b>Debtors</b>			
Other short-term receivables		3 556	895
Receivables from group companies		13 429 192	5 854 427
<b>Total receivables</b>		<u>13 432 748</u>	<u>5 855 322</u>
Cash and cash equivalents		91 603	16 538 565
<b>Total current assets</b>		<u>13 524 351</u>	<u>22 393 887</u>
<b>Total assets</b>		<u>346 004 753</u>	<u>346 889 785</u>





**Balance sheet**  
Euro Real Estate Oslo I AS

	Note	2022	2021
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in capital</b>			
Share capital	5	300 226	300 226
Share premium reserve		238 636 502	228 567 273
<b>Total paid-up equity</b>		<b>238 936 728</b>	<b>228 867 499</b>
<b>Retained earnings</b>			
Uncovered loss		-24 899 474	-11 339 736
<b>Total retained earnings</b>		<b>-24 899 474</b>	<b>-11 339 736</b>
<b>Total equity</b>	<b>2</b>	<b>214 037 253</b>	<b>217 527 762</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Other non-current liabilities</b>			
Non-current liabilities to group companies	4	124 900 000	124 900 000
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Current liabilities</b>			
Trade payables		37 500	0
Dividends		0	4 363 559
Liabilities to group companies		7 000 000	0
Other current liabilities		30 000	98 464
<b>Total current liabilities</b>		<b>7 067 500</b>	<b>4 462 023</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>131 967 500</b>	<b>129 362 023</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>346 004 753</b>	<b>346 889 785</b>

14.04.2023

The board of Euro Real Estate Oslo I AS

Håvard Reigstad Skogvoll  
chairman of the board





## Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

## Tax

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net.

## Classification and valuation of current assets

Current assets and short-term liabilities normally include items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that relate to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value.

## Shares in subsidiaries

Subsidiaries are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.

## Receivables

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.





## Note 1 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	-984 503	-1 141 810
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>-984 503</b>	<b>-1 141 810</b>
Taxable income:		
Result before tax	-4 475 012	-5 190 051
Permanent differences	0	0
Received intra-group contribution	0	5 854 227
Allocation of loss to be brought forward	0	-664 176
<b>Taxable income</b>	<b>-4 475 012</b>	<b>0</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	-126 492	-1 287 974
Payable tax on received Group contribution	126 492	1 287 974
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Difference</b>
Accumulated loss to be brought forward	-6 461 920	-1 986 907	4 475 012
<b>Basis for deferred tax assets</b>	<b>-6 461 920</b>	<b>-1 986 907</b>	<b>4 475 012</b>
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-1 421 622</b>	<b>-437 120</b>	<b>984 503</b>

## Note 2 Equity capital

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Uncovered loss</b>	<b>Total equity capital</b>
Pr. 31.12.2021	300 226	228 567 273	-11 339 736	217 527 763
Correction of prev. years dividend classification		10 069 229	-10 069 229	0
Result of the year			-3 490 509	-3 490 509
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>300 226</b>	<b>238 636 502</b>	<b>-24 899 474</b>	<b>214 037 253</b>

## Note 3 Investments in subsidiaries

<b>Subsidiaries</b>	<b>Ownership</b>	<b>Net result 2022</b>	<b>Equity 31.12</b>	<b>Book value</b>
Euro Real Estate Kjø 45 AS	100 %	-7 669 286	238 688 143	331 058 780
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>	<b>-7 669 286</b>	<b>238 688 143</b>	<b>331 058 780</b>





## Note 4 Receivables and liabilities

	2022	2021
<b>Long-term debt with a maturity later than 5 years</b>		
Euro Real Estate Holding S.á.r.l.	26 900 000	26 900 000
Loan Wilhelm von Finck-Stiftung	98 000 000	98 000 000
<b>Total</b>	<b>124 900 000</b>	<b>124 900 000</b>
<b>Secured liabilities:</b>		
Other long-term liabilities	98 000 000	98 000 000
<b>Booked value pledged assets:</b>		
Shares in subsidiaries	331 058 780	324 058 780
<b>Total</b>	<b>331 058 780</b>	<b>324 058 780</b>

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

## Note 5 Shareholders

The share capital in Euro Real Estate Oslo I AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	300 226	1,0	300 226
<b>Total</b>	<b>300 226</b>		<b>300 226</b>

## Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Euro Real Estate Norway I S.a.r.l.	300 226	100,0	100,0





## Verification

Transaction 09222115557490836198

### Document

**Euro Real Estate Oslo I AS - Annual accounts 2022**

Main document

7 pages

*Initiated on 2023-04-14 11:11:08 CEST (+0200) by Torild*

*Hauan (TH)*

*Finalised on 2023-04-14 11:12:05 CEST (+0200)*

### Initiator

**Torild Hauan (TH)**

Newsec Property Asset Management AS

*torild.hauan@newsec.no*

### Signing parties

**Håvard Reigstad Skogvoll (HRS)**

*hsk@clp.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Håvard*

*Reigstad Skogvoll!"*

*BankID issued by "DNB Bank ASA"*

*2022-07-11 09:29:48 CEST (+0200)*

*Signed 2023-04-14 11:12:05 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

