



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 783 831  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)  
Foretaksnavn: ANS EIENDOMSPART KARL JOHANS GATE  
16 B  
Forretningsadresse: c/o Promenaden Management AS  
Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 13.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 22.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		2 768 716	4 112 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 768 716</b>	<b>4 112 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	1 534 469	1 534 469
Other operating expenses		5 432 024	6 221 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 966 494</b>	<b>7 755 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 197 778</b>	<b>-3 643 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 044	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 044</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 896 955	2 384 284
Annen rentekostnad		150 970	1 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 047 925</b>	<b>2 385 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 995 881</b>	<b>-2 385 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
To/from other equity	2	-8 193 659	-6 029 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings	1	209 480 721	140 905 836
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>209 480 721</b>	<b>140 905 836</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 480 721</b>	<b>140 905 836</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	3	3 547 372	92 758
Konsernfordringer	3	167 770	4 877 193
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 715 142</b>	<b>4 969 951</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and bank deposits		7 867 721	4 813 801
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 867 721</b>	<b>4 813 801</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 582 863</b>	<b>9 783 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>221 063 584</b>	<b>150 689 588</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	2	45 074 251	53 267 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 074 251</b>	<b>53 267 909</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 074 251</b>	<b>53 267 909</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	136 652 967	77 468 683
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 652 967</b>	<b>77 468 683</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 652 967</b>	<b>77 468 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 979 460	5 275 712
Public duties payable			-6 115 228
Kortsiktig konserngjeld	3	15 342 720	12 983 398
Other currents liabilities		11 014 187	7 809 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 336 367</b>	<b>19 952 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 989 334</b>	<b>97 421 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>221 063 585</b>	<b>150 689 588</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 533519

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 783 831  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)  
Foretaksnavn: ANS EIENDOMSPART KARL JOHANS GATE  
16 B  
Forretningsadresse: c/o Promenaden Management AS  
Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 13.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 947 783 831  
ANS EIENDOMSPART KARL JOHANS GATE  
16 B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Rental income		2 768 716	4 112 082
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 768 716</b>	<b>4 112 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	1 534 469	1 534 469
Other operating expenses		5 432 024	6 221 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 966 494</b>	<b>7 755 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 197 778</b>	<b>-3 643 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 044	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 044</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 896 955	2 384 284
Annen rentekostnad		150 970	1 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 047 925</b>	<b>2 385 622</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 995 881</b>	<b>-2 385 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
To/from other equity	2	-8 193 659	-6 029 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 193 659</b>	<b>-6 029 421</b>



Organisasjonsnr: 947 783 831  
ANS EIENDOMSPART KARL JOHANS GATE  
16 B

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Buildings	1	209 480 721	140 905 836
Sum varige driftsmidler		209 480 721	140 905 836
Sum anleggsmidler		209 480 721	140 905 836

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Other short-term receivables	3	3 547 372	92 758
Konsernfordringer	3	167 770	4 877 193
Sum fordringer		3 715 142	4 969 951

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and bank deposits		7 867 721	4 813 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 867 721	4 813 801

Sum omløpsmidler		11 582 863	9 783 753
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		221 063 584	150 689 588
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Other equity	2	45 074 251	53 267 909
Sum opptjent egenkapital		45 074 251	53 267 909

Sum egenkapital		45 074 251	53 267 909
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	136 652 967	77 468 683
Sum annen langsiktig gjeld		136 652 967	77 468 683



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>136 652 967</b>	<b>77 468 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	12 979 460	5 275 712
Public duties payable		-6 115 228
Kortsiktig konserngjeld 3	15 342 720	12 983 398
Other currents liabilities	11 014 187	7 809 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>39 336 367</b>	<b>19 952 996</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>175 989 334</b>	<b>97 421 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>221 063 585</b>	<b>150 689 588</b>



Organisasjonsnr: 947 783 831  
ANS EIENDOMSPART KARL JOHANS GATE  
16 B

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  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

To the Partnership Meeting of ANS Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of ANS Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, 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 2023, 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 Dokumentno.kk1: C1670-E7DG3-35OEZ-L4D5H-KCUBF-KDXWO



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, 13 June 2024

KPMG AS

Susann Thorvaldsen  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)

Penneo Dokumentnøkkel: C1670-E7DG3-35OEZ-L4D5H-KCUBF-KDXWO



# 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."

## Thorvaldsen, Susann

State Authorised Public Accountant

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-943865

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-06-13 09:13:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1670-E7DG3-35OE2-L4D5H-KCU8F-KDXWO

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: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

**Financial Statements 2023  
for  
Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B**

**Organization no. 947783831**



DocuSign Envelope ID: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

## Income statement

	Note	2023	2022
<b>Operating income and expenses</b>			
Rental income		2 768 716	4 112 082
<b>Total operating income</b>		<b>2 768 716</b>	<b>4 112 082</b>
Depreciation	1	1 534 469	1 534 469
Other operating expenses		5 432 024	6 221 411
<b>Total operating expenses</b>		<b>6 966 494</b>	<b>7 755 880</b>
<b>Total operating income and expenses</b>		<b>(4 197 778)</b>	<b>(3 643 798)</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Other interests		52 044	0
<b>Total financial income</b>		<b>52 044</b>	<b>0</b>
Interest paid to group companies		3 896 955	2 384 284
Other interests		150 970	1 338
<b>Total financial expenses</b>		<b>4 047 925</b>	<b>2 385 622</b>
<b>Total financial income and expenses</b>		<b>(3 995 881)</b>	<b>(2 385 622)</b>
<b>Result before tax</b>		<b>(8 193 659)</b>	<b>(6 029 421)</b>
Tax on ordinary result		0	0
<b>Result after tax</b>		<b>(8 193 659)</b>	<b>(6 029 421)</b>
<b>Brought forward</b>			
To/from other equity	2	(8 193 659)	(6 029 421)
<b>Total brought forward</b>		<b>(8 193 659)</b>	<b>(6 029 421)</b>

Financial Statements for Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

Organization no. 947783831



DocuSign Envelope ID: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

## Balance sheet pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Assets</b>			
<b>Fixed assets</b>			
Buildings	1	209 480 721	140 905 836
<b>Total tangible assets</b>		<b>209 480 721</b>	<b>140 905 836</b>
<b>Total fixed assets</b>		<b>209 480 721</b>	<b>140 905 836</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Receivables</b>			
Receivables on group companies	3	167 770	4 877 193
Other short-term receivables	3	3 547 372	92 758
<b>Total receivables</b>		<b>3 715 142</b>	<b>4 969 951</b>
Cash and bank deposits		7 867 721	4 813 801
<b>Total current assets</b>		<b>11 582 863</b>	<b>9 783 753</b>
<b>Total assets</b>		<b>221 063 584</b>	<b>150 689 588</b>

Financial Statements for Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

Organization no. 947783831



DocuSign Envelope ID: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

## Balance sheet pr. 31.12.2023

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Retained earnings</b>			
Other equity	2	45 074 251	53 267 909
<b>Total retained earnings</b>		<b>45 074 251</b>	<b>53 267 909</b>
<b>Total equity</b>		<b>45 074 251</b>	<b>53 267 909</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Liabilities to group companies	3	136 652 967	77 468 683
<b>Total other non-currents liabilities</b>		<b>136 652 967</b>	<b>77 468 683</b>
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>136 652 967</b>	<b>77 468 683</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable		12 979 460	5 275 712
Public duties payable		0	(6 115 228)
Liabilities to group companies	3	15 342 720	12 983 398
Other current liabilities		11 014 187	7 809 114
<b>Total current liabilities</b>		<b>39 336 367</b>	<b>19 952 996</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>175 989 334</b>	<b>97 421 679</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>221 063 585</b>	<b>150 689 588</b>

Oslo,

12.06.2024

The board of Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16B

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

DocuSigned by:  
*H.J.P. van Duren*  
E59AE17CAF2049B...  
Henricus Johannes Petrus Van Duren  
Chairman of the board

Financial Statements for Ans Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

Organization no. 947783831



DocuSign Envelope ID: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

ANS Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B

Notes to the financial statements for year 2023

## 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).

## 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.

## 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.

## Investments

Investments in shares are recognised in accordance with the cost method. Investments in partnership companies are recognised in accordance with the equity method.

## Note 1 Fixed assets

	Buildings	Fixed technical installation	Tenant improvements	Land	Investment property	Total
Purchase cost as of 01.01.	130 245 026	62 025	300 000	1 800 000	62 212 851	194 619 902
Inflow purchased fixed assets	29 809 325	8 407 758			31 892 271	70 109 354
<b>Acquisition cost 31.12</b>	<b>160 054 351</b>	<b>8 469 783</b>	<b>300 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>94 105 122</b>	<b>264 729 256</b>
Accumulated depreciation 01.01..	53 624 992	29 074	60 000			53 714 066
Accumulated depreciation 31.12.	55 092 872	35 684	120 000			55 248 536
<b>Book value 31.12.</b>	<b>104 961 479</b>	<b>8 434 119</b>	<b>180 000</b>	<b>1 800 000</b>	<b>94 105 122</b>	<b>209 480 721</b>
This year's ordinary depreciations	1 467 880	6 590	60 000			1 534 469
Economic life	15-50 years	10 years	10 years	No depreciation	No depreciation	
Depreciation plan	Straight line	Straight line	Straight line			

## Note 2 Shareholders' equity

	Other equity	Total
Equity 01.01.	53 267 909	53 267 909
Result of the year	-8 193 659	-8 193 659
<b>Equity 31.12.</b>	<b>45 074 250</b>	<b>45 074 250</b>

Company participants:	Promenaden High Street AS	GERONIMO NEWCO 2 AS	Total
Equity share	99 %	1 %	100 %
Equity 01.01.	52 735 230	532 679	53 267 909
Profit for the year	-8 111 722	-81 937	-8 193 659
<b>Equity 31.12.</b>	<b>44 623 508</b>	<b>450 743</b>	<b>45 074 250</b>

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 3 Receivables on group and Other short-term/long-term liabilities

Intercompany balances	2023	2022
Receivables on group companies	167 770	4 877 193
Other short-term receivables	3 547 372	92 758
<b>Long term debt to Group companies</b>	<b>3 715 142</b>	<b>4 969 951</b>
Short-term liabilities	15 342 720	12 983 398
Long term debt to Group companies	136 652 967	77 468 683
<b>Total other non-current debt</b>	<b>151 995 687</b>	<b>90 452 081</b>

The company's property is used as security for a loan of NOK 2 150 000 000 owed 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 pledged as security is NOK 209 480 721

The company has access to the 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 balances accruing to companies in the cash pool arrangement are used as security for overdrawn positions



DocuSign Envelope ID: BF28FBF9-0732-498E-99A8-50E4FBBA9399

**ANS Eiendomspart Karl Johans Gate 16 B**

Notes to the financial statements for year 2023

**Note 4 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.



Skatteetaten

Vår dato 13.03.2019	Din/Deres dato 22.02.2019	Saksbehandler Torstein Kinden Helleland
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse Henrik Plaum	Telefon 22078139
Org.nr 974761076	Vår referanse 2019/5447312	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

MB TOMAHAWK AS  
Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 22. februar 2019 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

Kongensgate 31 AS	org. nr. 979 312 814
ANS Eiendomspart Karl Johans gate 16	org. nr. 947 783 831
Geronimo NewCo 1 AS	org. nr. 980 642 942
Geronimo NewCo 2 AS	org. nr. 920 642 845

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 gjelder så lenge 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

Selskapene inngår i MB Tomahawk konsernet. Konsernspissen er MB Tomahawk Lux S.A.R.L. som er hjemmehørende i Luxembourg. Konsernet driver med utvikling og utleie av eiendom i Norge. Selskapene er nye i konsernet og de øvrige konsernselskapene har tidligere fått dispensasjon. 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 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 selskapene inngår i et utenlandsk konsern. Eierkretsen er begrenset. Øvrige konsernselskap har tidligere fått dispensasjon. Arbeidsspråket er engelsk og all konsernrapportering skjer på engelsk. Videre er det vektlagt at enkelte av styremedlemmene er engelskspråklige.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Henning Stokke  
seniorrådgiver  
Juridisk avdeling  
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

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