



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 003 259  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØS 10 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o PROMENADEN MANAGEMENT AS  
Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Henricus Johannes Petrus Van Duren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 355 436	6 801 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 355 436</b>	<b>6 801 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 480 470	3 602 191
Annen driftskostnad		3 396 293	3 132 535
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 876 763</b>	<b>6 734 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-521 327</b>	<b>66 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 437	111 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 437</b>	<b>111 861</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 468 988	4 405 947
Annen rentekostnad		29 678	3
Annen finanskostnad		624	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 499 290</b>	<b>4 405 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 464 853</b>	<b>-4 294 089</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 986 180</b>	<b>-4 227 546</b>
Skattekostnad	2	-592 149	-521 074
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-4 394 031	-3 706 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	2 205 645	1 613 496
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 205 645</b>	<b>1 613 496</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	122 615 050	93 034 431
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>122 615 050</b>	<b>93 034 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 820 695</b>	<b>94 647 928</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		295	975
Andre kortsiktige fordringer		22 435	1 252 472
Konsernfordringer	4	166 983	2 151 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		8 266 318	8 266 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 296 318</b>	<b>8 296 318</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 077 715	20 683 684
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 077 715</b>	<b>-20 683 684</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 781 397</b>	<b>-12 387 366</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	125 449 035	105 943 088
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>125 449 035</b>	<b>105 943 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>125 449 035</b>	<b>105 943 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 584	9 157
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Kortsiktig konserngjeld	4	13 798 171	4 393 423
Underdekning av klientmidler		0	0
Annen kortsiktig gjeld		2 481 013	94 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 342 769</b>	<b>4 496 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>141 791 805</b>	<b>110 440 067</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600995

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 003 259  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØS 10 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o PROMENADEN MANAGEMENT AS  
Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Henricus Johannes Petrus Van Duren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 01.07.2025

---

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: 931 003 259  
ØS 10 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 355 436	6 801 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 355 436</b>	<b>6 801 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 480 470	3 602 191
Annen driftskostnad		3 396 293	3 132 535
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 876 763</b>	<b>6 734 727</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-521 327</b>	<b>66 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 437	111 861
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 437</b>	<b>111 861</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 468 988	4 405 947
Annen rentekostnad		29 678	3
Annen finanskostnad		624	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 499 290</b>	<b>4 405 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 464 853</b>	<b>-4 294 089</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 986 180</b>	<b>-4 227 546</b>
Skattekostnad	2	-592 149	-521 074
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-4 394 031	-3 706 472
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>



Organisasjonsnr: 931 003 259  
ØS 10 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	2 205 645	1 613 496
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 205 645</b>	<b>1 613 496</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	122 615 050	93 034 431
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>122 615 050</b>	<b>93 034 431</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 820 695</b>	<b>94 647 928</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		295	975
Andre kortsiktige fordringer		22 435	1 252 472
Konsernfordringer	4	166 983	2 151 327
<b>Sum fordringer</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		8 266 318	8 266 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 296 318</b>	<b>8 296 318</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	25 077 715	20 683 684
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-25 077 715</b>	<b>-20 683 684</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 781 397</b>	<b>-12 387 366</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld 4	125 449 035	105 943 088
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>125 449 035</b>	<b>105 943 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>125 449 035</b>	<b>105 943 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	63 584	9 157
Skyldige offentlige avgifter	1	1
Kortsiktig konserngjeld 4	13 798 171	4 393 423
Underdekning av klientmidler	0	0
Annen kortsiktig gjeld	2 481 013	94 398
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 342 769</b>	<b>4 496 979</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>141 791 805</b>	<b>110 440 067</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>



Organisasjonsnr: 931 003 259  
ØS 10 EIENDOM 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 11.07.2024	Din/Deres dato 01.07.2024	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 90833418
Org.nr 974761076	Vår referanse 2024/5317385	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

MARK TOMAHAWK AS  
Att.Cecilie Tingberg  
c/o Promenaden Management AS, Nedre Slottsgate 8  
0157 OSLO  
Norge

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 1. juli 2024 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

<b>ØS 10 Eiendom AS</b>	<b>org.nr. 931 003 259</b>
<b>Karl Johans Gate 16C AS</b>	<b>org.nr. 930 819 557</b>
<b>Karl Johan Eiendom 23B AS</b>	<b>org.nr. 933 578 380</b>
<b>Slottspassagen AS</b>	<b>org.nr. 895 557 242</b>

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

Selskapene er direkte eller indirekte eid av et utenlandsk selskap og er en del av et internasjonalt konsern. 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. Styrelederen i selskapene er utenlandsk.

### 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 særlig vekt på at selskapene er direkte eller indirekte eid av et utenlandsk selskap og er en del av et internasjonalt konsern. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
Skatteetaten

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



**KPMG AS**  
Dronning Eufemias gate 6A  
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 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 2024, 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 2024, 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

#### 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	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr.økkei:8FTNE-HMU8M-CDPAS-FQZFT-8FTNS-Z88X3



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:

- 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, 27 June 2025

KPMG AS

Bjarte Ulvestad  
*State Authorised Public Accountant*  
(This document is signed electronically)

Penneo Dokumentnr.økkei:8FTNE-HMU8M-CDPAS-FQZFT-8FTNS-Z88X3



# 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."

## Ulvestad, Bjarte Enger

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-844057

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-27 09:55:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FTNE-HMU8M-CDPAS-FQZFT-8FTNS-Z88X3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

**Annual report for**  
**ØS 10 EIENDOM AS**  
931003259  
Financial year  
01/01/2024 - 31/12/2024



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 EIENDOM AS  
931 003 259

## Income statement

	Note	2024	24.02 - 31.12.2023
<b>Operating income</b>			
Other operating income		6 355 436	6 801 269
<b>Total operating income</b>		<b>6 355 436</b>	<b>6 801 269</b>
<b>Operating expenses</b>			
Depreciation of fixed assets and intangible assets	1	-3 480 470	-3 602 191
Other operating expenses		-3 396 293	-3 132 535
<b>Total operating expenses</b>		<b>-6 876 763</b>	<b>-6 734 727</b>
<b>Result of operations</b>		<b>-521 327</b>	<b>66 542</b>
<b>Financial income</b>			
Other interest income		34 437	111 861
<b>Total financial income</b>		<b>34 437</b>	<b>111 861</b>
<b>Financial expenses</b>			
Interest paid to group companies		-4 468 988	-4 405 947
Other interest charge		-29 678	-3
Other financial expense		-624	0
<b>Total financial expenses</b>		<b>-4 499 290</b>	<b>-4 405 950</b>
<b>Net financial items</b>		<b>-4 464 853</b>	<b>-4 294 089</b>
<b>Operating result before tax</b>		<b>-4 986 180</b>	<b>-4 227 546</b>
Tax on result	2	592 149	521 074
<b>Annual result</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>
<b>Appropriations</b>			
Performed losses/Uncovered losses	3	-4 394 031	-3 706 472
<b>Total appropriations</b>		<b>-4 394 031</b>	<b>-3 706 472</b>



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 EIENDOM AS  
931 003 259

## Balance

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>ASSETS</b>			
<b>Fixed assets</b>			
<b>Intangible assets</b>			
Deferred tax assets	2	2 205 645	1 613 496
<b>Total intangible assets</b>		<b>2 205 645</b>	<b>1 613 496</b>
<b>Tangible fixed assets</b>			
Land, buildings and other property	1	122 615 050	93 034 431
<b>Total fixed tangible assets</b>		<b>122 615 050</b>	<b>93 034 431</b>
<b>Total fixed assets</b>		<b>124 820 695</b>	<b>94 647 928</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Receivables</b>			
Accounts receivable		295	975
Receivables from group companies	4	166 983	2 151 327
Other short-term receivables		22 435	1 252 472
<b>Total receivables</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>Total current assets</b>		<b>189 713</b>	<b>3 404 774</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 EIENDOM AS  
931 003 259

## Balance

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity</b>			
<b>Paid-in capital</b>			
Share capital	3,5	30 000	30 000
Other paid-in capital		8 266 318	8 266 318
<b>Total paid-in-capital</b>		<b>8 296 318</b>	<b>8 296 318</b>
<b>Retained earnings</b>			
Uncovered loss		-25 077 715	-20 683 684
<b>Total retained earnings</b>		<b>-25 077 715</b>	<b>-20 683 684</b>
<b>Total equity</b>		<b>-16 781 397</b>	<b>-12 387 366</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Other long-term liabilities</b>			
Long-term group liabilities	4	125 449 035	105 943 088
<b>Total other long-term liabilities</b>		<b>125 449 035</b>	<b>105 943 088</b>
<b>Current liabilities</b>			
Trade creditors		63 584	9 157
Public duties payable		1	1
Short-term group liabilities	4	13 798 171	4 393 423
Undercoverage of client funds		0	0
Other short-term liabilities		2 481 013	94 398
<b>Total current liabilities</b>		<b>16 342 769</b>	<b>4 496 979</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>141 791 805</b>	<b>110 440 067</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>125 010 408</b>	<b>98 052 702</b>

Oslo, 25.06.2025

DocuSigned by:

E59AE17CAF2049B...

Henricus Johannes Petrus Van  
Duren  
Chair of the board

DocuSigned by:

FDAFD0A188094B2...

Annette Eriksrud Lund  
Board member



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2024

## Accounting principles

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

## Taxes

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

## Classification of balance sheet items

Assets intended for long term ownership or use have been classified as fixed assets. Fixed assets are initially measured at cost. If there is a decline in value that is not temporary, the asset will be written down to its recoverable amount, which is the highest of value in use and fair value. If an impairment loss for assets is recognised in a previous period, we assess whether there are indications that the impairment may have decreased or no longer exists. If so, the impairment loss is reversed, based on an updated estimate of the recoverable amount, but not exceeding the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognised for the asset.

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

## Revenue and expenses

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

## Note 1 Fixed assets

	Land	Buildings Fixed technical	Tenant improvement	Work in progress	Total
Purchase cost as of 01.01.	1 155 521	64 365 731	42 192 333	4 230 343	115 972 838
+ Inflow purchased fixed asset	0			662 136	33 061 089
Outflow purchased fixed asset	0	0	0	-662 136	-662 136
<b>Acquisition cost 31.12</b>	<b>1 155 521</b>	<b>64 365 731</b>	<b>42 192 333</b>	<b>4 892 479</b>	<b>149 033 727</b>
Accumulated depreciation 01.01.	0	16 765 841	5 606 748	565 617	22 938 206
Accumulated write-down 31.12.	0	0	0	0	0
Accumulated depreciation 31.12.	0	18 659 144	7 013 886	745 646	26 418 676
<b>Book value 31.12.</b>	<b>1 155 521</b>	<b>45 706 587</b>	<b>35 178 447</b>	<b>4 146 833</b>	<b>122 615 051</b>
<b>This year's ordinary depreciations</b>		<b>1 893 304</b>	<b>1 407 138</b>	<b>180 029</b>	<b>3 480 470</b>
Economic life		5-50 years	30 years	30 years	
Depreciation plan	No depreciation	Straight line	Straight line	Straight line	No depreciation



DocuSign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2024

## Note 2 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:	0	0
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax	-592 149	-521 074
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>-592 149</b>	<b>-521 074</b>

<b>taxable income</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinary result before tax	-4 986 180	-4 227 546
Permanent differences	0	0
Change in temporary differences	779 423	819 323
Received intra-group contribution	0	0
Allocation of loss to be brought forward	0	0
<b>Taxable income</b>	<b>-4 206 757</b>	<b>-3 408 223</b>

<b>Payable tax in the balance:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Payable tax on this year's result	0	0
Payable tax on provided Group contribution	0	0
<b>Total tax payable in balance sheet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Deferred tax</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Changes</b>
Tangible assets	-1 155 003	-371 679	783 324
Receivable	0	-3 901	-3 901
<b>Total</b>	<b>-1 155 003</b>	<b>-375 580</b>	<b>779 423</b>
Accumulated loss to be brought forward	-19 515 446	-15 308 689	4 206 757
Cut interest deduction	0	0	0
Not included in the deferred tax calculation	10 644 789	8 350 194	-2 294 595
<b>Basis for deferred tax</b>	<b>-10 025 660</b>	<b>-7 334 075</b>	<b>2 691 585</b>
<b>Deferred tax (22 %)</b>	<b>-2 205 645</b>	<b>-1 613 497</b>	<b>592 149</b>

## Note 3 Shareholders' equity

	<b>Share capital</b>	<b>Other paid-in equity</b>	<b>Uncovered loss</b>	<b>Total</b>
Equity 01.01.	30 000	8 266 318	-20 683 684	-12 387 366
Group contribution				0
Result of the year	0	0	-4 394 031	-4 394 031
<b>Equity 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>8 266 318</b>	<b>-25 077 715</b>	<b>-16 781 397</b>

There is substantial added value in the building and that the real equity is higher.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Receivables from Group companies		
Loans to Group companies	168 983	2 151 327
Long term liabilities to Group companies	125 449 035	105 943 088
Short term liabilities to Group companies	13 798 171	4 393 423

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

The net book value of assets pledge as security is NOK 122 615 051

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



Docusign Envelope ID: B379BC12-9C7D-40A8-AD97-E109EBFDBA12

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2024

#### Note 5 Share capital, shareholders etc.

The company's share capital is NOK 30 000 consisting of 1000 shares each with a par value of NOK 30.

Company shareholders:	Ownership (%)	Number of shares
Promenaden High Street AS	100%	1 000

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

#### Note 6 Continued operations / events after the balance sheet date

In accordance with the Accounting Act § 3-3a, it is confirmed that the preconditions for continued operations are present.  
After the reporting period, the company was informed by tax authorities about a potential claim concerning the VAT treatment on reverse-charged purchases. As of now, no formal claim has been filed, and the basis and potential amount of the claim have not been disclosed to the company. Consequently, we are unable to estimate a potential amount or assess whether this claim will necessitate a provision.

#### Note 7 Number of full-time equivalents

The company has had no employees during the fiscal year.