



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 24.02.2023 - 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, 02.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|----------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Other operating income | | 6 801 269 | |
| Sum inntekter | | 6 801 269 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation and amortisation expenses | 1 | 3 602 191 | |
| Other operating expenses | | 3 132 535 | |
| Sum kostnader | | 6 734 727 | 0 |
| Driftsresultat | | 66 542 | 0 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 111 861 | |
| Sum finansinntekter | | 111 861 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 405 947 | |
| Annen rentekostnad | | 3 | |
| Sum finanskostnader | | 4 405 950 | |
| Netto finans | | -4 294 089 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 227 546 | 0 |
| Tax | 2 | -521 074 | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 706 472 | 0 |
| Årsresultat | | -3 706 472 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 706 472 | |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 3 | -3 706 472 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 706 472 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|-------------------|----------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 613 496 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 613 496 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Land, buildings and other property | 1 | 93 034 431 | |
| Sum varige driftsmidler | | 93 034 431 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 2 151 327 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 151 327 | |
| Sum anleggsmidler | | 96 799 255 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Trade receivables | | 975 | |
| Other short-term receivables | | 1 252 471 | |
| Sum fordringer | | 1 253 446 | |
| Sum omløpsmidler | | 1 253 446 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 98 052 701 | 0 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 3,5 | 30 000 | |
| Annen innskutt egenkapital | | 8 266 318 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 296 318 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|--------------------|----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 20 683 684 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -20 683 684 | |
| Sum egenkapital | | -12 387 366 | 0 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 105 943 088 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 105 943 088 | |
| Sum langsiktig gjeld | | 105 943 088 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 157 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 4 393 423 | |
| Other currents liabilities | | 94 398 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 496 978 | |
| Sum gjeld | | 110 440 066 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 052 700 | 0 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 637920

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: 24.02.2023 - 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

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 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, 06.08.2024

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 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Other operating income | | 6 801 269 | |
| Sum inntekter | | 6 801 269 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation and amortisation expenses | 1 | 3 602 191 | |
| Other operating expenses | | 3 132 535 | |
| Sum kostnader | | 6 734 727 | 0 |
| Driftsresultat | | 66 542 | 0 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 111 861 | |
| Sum finansinntekter | | 111 861 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 405 947 | |
| Annen rentekostnad | | 3 | |
| Sum finanskostnader | | 4 405 950 | |
| Netto finans | | -4 294 089 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Tax | 2 | -521 074 | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 706 472 | 0 |
| Årsresultat | | -3 706 472 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 706 472 | |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 3 | -3 706 472 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 706 472 | |



Organisasjonsnr: 931 003 259
ØS 10 EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|--|
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 613 496 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 613 496 | |

Varige driftsmidler

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|--|
| Land, buildings and other property | 1 | 93 034 431 | |
| Sum varige driftsmidler | | 93 034 431 | |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|------------------|--|
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 2 151 327 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 151 327 | |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|----------|
| Sum anleggsmidler | | 96 799 255 | 0 |
|--------------------------|--|-------------------|----------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|--|
| Trade receivables | | 975 | |
| Other short-term receivables | | 1 252 471 | |
| Sum fordringer | | 1 253 446 | |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|----------|
| Sum omløpsmidler | | 1 253 446 | 0 |
|-------------------------|--|------------------|----------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|----------|
| SUM EIENDELER | | 98 052 701 | 0 |
|----------------------|--|-------------------|----------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|-----|------------------|--|
| Share capital | 3,5 | 30 000 | |
| Annen innskutt egenkapital | | 8 266 318 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 296 318 | |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--|
| Udekket tap | | 20 683 684 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -20 683 684 | |

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|----------|
| Sum egenkapital | | -12 387 366 | 0 |
|------------------------|--|--------------------|----------|

Gjeld



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|----------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 105 943 088 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 105 943 088 | |
| Sum langsiktig gjeld | | 105 943 088 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 157 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 4 393 423 | |
| Other currents liabilities | | 94 398 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 496 978 | |
| Sum gjeld | | 110 440 066 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 052 700 | 0 |



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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



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



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:

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

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
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

To the General Meeting of ØS 10 Eiendom AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of ØS 10 Eiendom AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 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 Dokumentnøkkel: 1CCT1Y-JDES2-KZQ1T-HUVNS-8MHKG-UHNM5



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: 1CCT1Y-JDES2-KZQ1T-HUVNS-8MHKG-UHNM5



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: 1CC1Y-JDE52-KZQ1T-HUVNS-8MHKG-UHNMS

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: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

**Financial Statements 2023
for
Øs 10 Eiendom AS**

Organization no. 931003259



DocuSign Envelope ID: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

Øs 10 Eiendom AS

Income statement

| | Note | feb-des 2023 |
|--|------|--------------------|
| OPERATING REVENUE AND EXPENCES | | |
| Operating revenue | | |
| Other operating income | | 6 801 269 |
| Total operating revenue | | 6 801 269 |
| Operating expenses | | |
| Depreciation and amortisation expenses | 1 | 3 602 191 |
| Other operating expenses | | 3 132 535 |
| Total operating expenses | | 6 734 727 |
| perating profit or loss | | 66 542 |
| FINANCIAL INCOME AND EXPENSES | | |
| Financial income | | |
| Other interests | | 111 861 |
| Total financial income | | 111 861 |
| Financial expenses | | |
| Interest paid to group companies | | 4 405 947 |
| Other interests | | 3 |
| Total financial expenses | | 4 405 950 |
| NET FINANCIAL INCOME AND EXPENCES | | (4 294 089) |
| RESULT BEFORE TAXES | | (4 227 546) |
| Tax | 2 | (521 074) |
| Result after tax | | (3 706 472) |
| Brouht forward | | |
| Uncovered loss | 3 | (3 706 472) |
| Total brouht forward | | (3 706 472) |

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 931003259



DocuSign Envelope ID: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2023

| | Note | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------|-------------------|
| ASSETS | | |
| FIXED ASSETS | | |
| Intangible assets | | |
| Deferred tax asset | 2 | 1 613 496 |
| Total intangible assets | | 1 613 496 |
| Tangible assets | | |
| Land, buildings and other property | 1 | 93 034 431 |
| Total tangible assets | | 93 034 431 |
| Financial fixed assets | | |
| Loans to group companies | 4 | 2 151 327 |
| Total financial fixed assets | | 2 151 327 |
| TOTAL FIXED ASSETS | | 96 799 255 |
| CURRENT ASSETS | | |
| Receivables | | |
| Trade receivables | | 975 |
| Other short-term receivables | | 1 252 471 |
| Total receivables | | 1 253 446 |
| TOTAL CURRENT ASSETS | | 1 253 446 |
| TOTAL ASSETS | | 98 052 701 |

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 931003259



DocuSign Envelope ID: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2023

| | Note | 31.12.2023 |
|---|------|---------------------|
| EQUITY AND LIABILITIES | | |
| EQUITY | | |
| Paid-in equity | | |
| Share capital | 3,5 | 30 000 |
| Other paid-in equity | | 8 266 318 |
| Total paid-in equity | | 8 296 318 |
| Retained earnings | | |
| Uncovered loss | | (20 683 684) |
| Total retained earnings | | (20 683 684) |
| TOTAL EQUITY | | (12 387 366) |
| LIABILITIES | | |
| NON-CURRENT LIABILITIES | | |
| Other non-currents liabilities | | |
| Liabilities to group companies | 4 | 105 943 088 |
| Total other non-currents liabilities | | 105 943 088 |
| TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES | | 105 943 088 |
| CURRENT LIABILITIES | | |
| Accounts payable | | 9 157 |
| Liabilities to group companies | 4 | 4 393 423 |
| Other currents liabilities | | 94 398 |
| TOTAL CURRENT LIABILITIES | | 4 496 978 |
| TOTAL LIABILITIES | | 110 440 067 |
| TOTAL EQUITY AND LIABILITIES | | 98 052 701 |

oslo, 12.06.2024

The board of Øs 10 Eiendom AS

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

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

Financial Statements for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 931003259



DocuSign Envelope ID: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the 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).

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 stated at acquisition cost, net of accumulated depreciation. The depreciation period depends on the expected useful life of the respective item. The straight-line method of depreciation is applied. Fixed assets are written down to recoverable value in the event of impairment that is not expected to be temporary. The recoverable amount is the higher of net realizable value and value in use.

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

Revenue and expenses

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

Merger information

The company has been the transferring company in a merger following both accounting and tax regulations.

Note 1 Fixed assets

| | Land | Buildings | Fixed technical | Tenant improvement | Work in progress | Total |
|---|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Purchase cost as of 01.01. * | 1 155 521 | 63 536 177 | 42 192 333 | 4 230 343 | 3 940 958 | 115 055 332 |
| + Inflow purchased fixed asset | 0 | 829 554 | 0 | 0 | 1 354 156 | 2 183 710 |
| Outflow purchased fixed asset | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 266 405 | -1 266 405 |
| Acquisition cost 31.12 | 1 155 521 | 64 365 731 | 42 192 333 | 4 230 343 | 4 028 709 | 115 972 638 |
| Accumulated depreciation 01.01. | 0 | 14 712 191 | 4 199 611 | 424 213 | 0 | 19 336 015 |
| Accumulated write-down 31.12. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Accumulated depreciation 31.12. | 0 | 16 765 841 | 5 606 748 | 565 617 | 0 | 22 938 206 |
| Book value 31.12. | 1 155 521 | 47 599 890 | 36 585 585 | 3 664 727 | 4 028 709 | 93 034 432 |
| This year's ordinary depreciations | | 2 053 649 | 1 407 138 | 141 404 | 0 | 3 602 191 |
| Economic life | | 5-50 years | 30 years | 30 years | | |
| Depreciation plan | No depreciation | Straight line | Straight line | Straight line | No depreciation | |

* The cost price of fixed assets as of January 1st has been adjusted to include the values of fixed assets incorporated from ØS 10 Eiendom AS as part of the merger completed on 02.12.2023



DocuSign Envelope ID: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2023

Note 2 Tax

| This year's tax expense | 2023 | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Entered tax on ordinary profit/loss: | | | 0 |
| Payable tax | | | 0 |
| Changes in deferred tax | | | -521 074 |
| Tax expense on ordinary profit/loss | | | -521 074 |
| taxable income | 2023 | | |
| Ordinary result before tax | | | -4 227 546 |
| Permanent differences | | | 0 |
| Change in temporary differences | | | 819 323 |
| Received intra-group contribution | | | 0 |
| Allocation of loss to be brought forward | | | 0 |
| Taxable income | | | -3 408 223 |
| Payable tax in the balance: | 2023 | | |
| Payable tax on this year's result | | | 0 |
| Payable tax on provided Group contribution | | | 0 |
| Total tax payable in balance sheet | | | 0 |
| Deferred tax | 2023 | 2022 | Changes |
| Tangible assets | -371 679 | 447 644 | 819 323 |
| Receivable | -3 901 | -3 901 | 0 |
| Total | -375 580 | 443 743 | 819 323 |
| Accumulated loss to be brought forward | -15 308 689 | -11 900 465 | 3 408 224 |
| Cut interest deduction | 0 | 0 | 0 |
| Not included in the deferred tax calculation | 8 350 194 | 6 491 163 | -1 859 031 |
| Basis for deferred tax | -7 334 075 | -4 965 559 | 2 368 516 |
| Deferred tax (22 %) | -1 613 497 | -1 092 423 | 521 074 |

Note 3 Shareholders' equity

| | Share capital | Other paid-in equity | Uncovered loss | Total |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Equity 01.01. * | 30 000 | 8 266 318 | -16 977 212 | -8 680 894 |
| Result of the year | 0 | 0 | -3 706 472 | -3 706 472 |
| Equity 31.12. | 30 000 | 8 266 318 | -20 683 684 | -12 387 366 |

* The equity as of January 1st has been adjusted to reflect the merger with ØS 10 Eiendom AS, completed on 02.12.2023.

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

| | 2 023 |
|---|--------------|
| Receivables from Group companies | |
| Loans to Group companies | 2 151 327 |
| Long term liabilities to Group companies | 105 943 088 |
| Short term liabilities to Group companies | 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 93 034 432

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: 6C8788DB-EDBE-4DEF-855F-D06DF0BE364F

ØS 10 Eiendom AS

Notes to the financial statements for the year 2023

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.



Øs 10 Eiendom AS

Notes 2023

Note 1 - Depreciation and amortisation expenses

Note 2 - Tax

Note 3 - Uncovered loss

Note 4 - Loans to group companies

Note 5 - Share capital

Notes for Øs 10 Eiendom AS

Organization no. 931003259



Øs 10 Eiendom AS

Income statement

| | Note | feb-des 2023 |
|--|------|--------------------|
| OPERATING REVENUE AND EXPENCES | | |
| Operating revenue | | |
| Other operating income | | 6 801 269 |
| Total operating revenue | | 6 801 269 |
| Operating expenses | | |
| Depreciation and amortisation expenses | 1 | 3 602 191 |
| Other operating expenses | | 3 132 535 |
| Total operating expenses | | 6 734 727 |
| perating profit or loss | | 66 542 |
| FINANCIAL INCOME AND EXPENSES | | |
| Financial income | | |
| Other interests | | 111 861 |
| Total financial income | | 111 861 |
| Financial expenses | | |
| Interest paid to group companies | | 4 405 947 |
| Other interests | | 3 |
| Total financial expenses | | 4 405 950 |
| NET FINANCIAL INCOME AND EXPENCES | | (4 294 089) |
| RESULT BEFORE TAXES | | (4 227 546) |
| Tax | 2 | (521 074) |
| Result after tax | | (3 706 472) |
| Brouht forward | | |
| Uncovered loss | 3 | (3 706 472) |
| Total brouht forward | | (3 706 472) |



Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2023

| | Note | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------|-------------------|
| ASSETS | | |
| FIXED ASSETS | | |
| Intangible assets | | |
| Deferred tax asset | 2 | 1 613 496 |
| Total intangible assets | | 1 613 496 |
| Tangible assets | | |
| Land, buildings and other property | 1 | 93 034 431 |
| Total tangible assets | | 93 034 431 |
| Financial fixed assets | | |
| Loans to group companies | 4 | 2 151 327 |
| Total financial fixed assets | | 2 151 327 |
| TOTAL FIXED ASSETS | | 96 799 255 |
| CURRENT ASSETS | | |
| Receivables | | |
| Trade receivables | | 975 |
| Other short-term receivables | | 1 252 471 |
| Total receivables | | 1 253 446 |
| TOTAL CURRENT ASSETS | | 1 253 446 |
| TOTAL ASSETS | | 98 052 701 |



Øs 10 Eiendom AS

Balance sheet pr. 31.12.2023

| | Note | 31.12.2023 |
|---|------|---------------------|
| EQUITY AND LIABILITIES | | |
| EQUITY | | |
| Paid-in equity | | |
| Share capital | 3,5 | 30 000 |
| Other paid-in equity | | 8 266 318 |
| Total paid-in equity | | 8 296 318 |
| Retained earnings | | |
| Uncovered loss | | (20 683 684) |
| Total retained earnings | | (20 683 684) |
| TOTAL EQUITY | | (12 387 366) |
| LIABILITIES | | |
| NON-CURRENT LIABILITIES | | |
| Other non-currents liabilities | | |
| Liabilities to group companies | 4 | 105 943 088 |
| Total other non-currents liabilities | | 105 943 088 |
| TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES | | 105 943 088 |
| CURRENT LIABILITIES | | |
| Accounts payable | | 9 157 |
| Liabilities to group companies | 4 | 4 393 423 |
| Other currents liabilities | | 94 398 |
| TOTAL CURRENT LIABILITIES | | 4 496 978 |
| TOTAL LIABILITIES | | 110 440 067 |
| TOTAL EQUITY AND LIABILITIES | | 98 052 701 |

The board of Øs 10 Eiendom AS

Annette Eriksrud Lund
Member of the board

Henricus Joannes Petrus Van Duren
Chairman of the board



**Financial Statements 2023
for
Øs 10 Eiendom AS**

Organization no. 931003259

Prepared by:

Amesto Accounthouse AS
Approved accounting company
Smeltedigelen 1
0195 OSLO



Organization no. 957170005