

## INFORMATION MEMORANDUM



in connection with the acquisition of

**EUROBOX MINILAGER AS**

by

**SELF STORAGE GROUP ASA**

(A public limited liability company incorporated under the laws of Norway)

The information contained in this information memorandum (the "**Information Memorandum**") relates to the acquisition of shares in Eurobox Minilager AS and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS (the "**Eurobox Acquisition**") by Self Storage Group ASA (the "**Company**" and together with its consolidated subsidiaries the "**Group**"), which will be settled through a cash component and consideration shares in the Company.

This Information Memorandum serves as an information document as required under section 3.5 of the Oslo Børs Continuing Obligations for Stock Exchange Listed Companies (the "**Continuing Obligations**"). The Continuing Obligations apply in respect of companies with shares admitted to trading on Oslo Børs (the "**Oslo Stock Exchange**") and this Information Memorandum has been submitted to the Oslo Stock Exchange for inspection before it was published. This Information Memorandum is not a prospectus and has neither been inspected nor approved by Finanstilsynet ("Norwegian Financial Supervisory Authority") in accordance with the rules that apply to prospectuses. This Information Memorandum has been prepared in an English version only.

**THIS INFORMATION MEMORANDUM DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR SOLICITATION TO BUY, SUBSCRIBE FOR OR SELL THE SECURITIES DESCRIBED HEREIN, AND NO SECURITIES ARE BEING OFFERED OR SOLD PURSUANT TO THIS INFORMATION MEMORANDUM.**

In reviewing this Information Memorandum, you should carefully consider the matters described in Section 1 "Risk Factors".

\* \* \*

The date of this Information Memorandum is 1 August 2019.

### **IMPORTANT NOTICE**

This information memorandum has been prepared in order to provide information about the Eurobox Acquisition.

The Company has furnished the information in this Information Memorandum. Unless otherwise indicated, the source of information included in this Information Memorandum is the Company. All inquiries relating to this Information Memorandum should be directed to the Company. No other person has been authorized to give any information about, or make any representation on behalf of, the Company in connection with the Information Memorandum, and, if given or made, such other information or representation must not be relied upon as having been authorized by the Company.

The information contained herein is current as of the date hereof and subject to change, completion and amendment without notice. The publication and distribution of this Information Memorandum shall not under any circumstances create any implication that there has been no change in the affairs of the Group or that the information herein is correct as of any date subsequent to the date of this Information Memorandum. The contents of this Information Memorandum are not to be construed as legal, business or tax advice. Each reader of this Information Memorandum should consult with his or her own legal, business or tax advisor as to legal, business or tax advice. No due diligence has been made on the Company in connection with preparation of this Information Memorandum.

The distribution of this Information Memorandum in certain jurisdictions may be restricted by law. The Company and the Managers require persons in possession of this Information Memorandum to inform themselves about and to observe any such restrictions.

In the ordinary course of their respective businesses, the Managers and certain of their affiliates have engaged, and may continue to engage, in investment banking transactions with the Company and its subsidiaries.

### **CAUTIONARY NOTE REGARDING FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

This Information Memorandum includes forward-looking statements that reflect the Company's current views with respect to future events and financial and operational performance, including, but not limited to, statements relating to the risks specific to the Group's businesses and the implementation of strategic initiatives, as well as other statements relating to the Group's future business development and economic performance. These forward-looking statements can be identified by the use of forward-looking terminology, including the terms "assumes", "projects", "forecasts", "estimates", "expects", "anticipates", "believes", "plans", "intends", "may", "might", "will", "would", "can", "could", "should" or, in each case, their negative, or other variations or comparable terminology. These forward-looking statements are not historic or present facts. They include statements regarding the Company's intentions, beliefs or current expectations concerning, among other things, goals, objectives, financial condition and results of operations, liquidity, prospects, growth, strategies, impact of regulatory initiatives, capital resources, and the industry trends and developments. Readers are cautioned that forward-looking statements are not guarantees of future performance and that the actual financial condition, operating results and liquidity of the Group and the development of the industries in which it operates, may differ materially from that suggested by the forward-looking statements contained herein. By their nature, forward-looking statements involve and are subject to known and unknown risks, uncertainties and assumptions as they relate to events and depend on circumstances that may or may not occur in the future. Because of these known and unknown risks, uncertainties and assumptions, the outcome may differ materially from those set out in the forward-looking statements.

The information contained in this Information Memorandum, including the information set out under Section 1 "Risk Factors", identifies certain factors that could adversely affect the business, financial condition, operating results, liquidity, performance and prospects of the Group. Readers are urged to read all sections of this Information Memorandum and, in particular, Section 1 "Risk Factors". An investment in the Company is suitable only for investors who understand the risk factors associated with this type of investment and who can afford a loss of all or part of their investment.

The Company undertakes no obligation to publicly update or publicly revise any forward-looking statement, whether as a result of new information, future events or otherwise. All subsequent written and oral forward-looking statements attributable to the Company or to persons acting on the Company's behalf are expressly qualified in their entirety by the cautionary statements referred to above and contained elsewhere in this Information Memorandum.

This Information Memorandum shall be governed by and construed in accordance with Norwegian law. The courts of Norway, with Oslo as legal venue, shall have exclusive jurisdiction to settle any dispute which may arise out of or in connection with this Information Memorandum.

#### **INFORMATION SOURCES FROM THIRD PARTIES**

The information in this Information Memorandum that has been sourced from third parties has been accurately reproduced and as far as the Company is aware and able to ascertain from information published by that third-party, no facts have been omitted which would render the reproduced information inaccurate or misleading.

#### **INFORMATION INCORPORATED BY REFERENCE**

The Continuing Obligations allow the Company to incorporate by reference information in this Information Memorandum that has been previously approved by or filed with a relevant competent authority in accordance with Directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council of 4 November 2003 regarding information contained in prospectuses as well as the format, incorporation by reference and publication of such prospectuses and dissemination of advertisements. See Section 12.1 "Incorporation by Reference" and section 12.2 "Documents on Display" for an overview of documents which have been incorporated into this Information Memorandum by reference. Accordingly, this Information Memorandum is to be read in conjunction with these documents.

## TABLE OF CONTENTS

<b>1</b>	<b>RISK FACTORS.....</b>	<b>10</b>
1.1	Risks related to the business of the Group and the industry in which the Group operates	10
1.2	Risks relating to the Eurobox Acquisition .....	11
1.3	Risks relating to financing .....	12
1.4	Risks relating to laws and regulations.....	13
1.5	Risks related to the Shares.....	13
<b>2</b>	<b>RESPONSIBILITY FOR THE INFORMATION MEMORANDUM .....</b>	<b>15</b>
2.1	The Board of Directors of Self Storage Group ASA .....	15
<b>3</b>	<b>PRESENTATION OF INFORMATION .....</b>	<b>16</b>
3.1	Important investor information .....	16
3.2	Presentation of financial and other information .....	16
3.2.1	Financial information .....	16
3.2.2	Eurobox AS financial statements .....	16
3.2.3	Pro forma financial information.....	17
3.2.4	Non-IFRS financial measures.....	17
3.2.5	Industry and market data.....	19
3.2.6	Other information .....	19
3.2.7	Rounding .....	20
3.3	No advice.....	20
<b>4</b>	<b>THE TRANSACTION .....</b>	<b>21</b>
4.1	Overview of the Transaction.....	21
4.2	Key Transaction terms and financing plan .....	21
4.3	Conditions for closing of the Transaction .....	21
4.4	Agreements for the benefit of close associates.....	21
4.5	Expenses.....	22
<b>5</b>	<b>INDUSTRY AND MARKET OVERVIEW .....</b>	<b>23</b>
5.1	An introduction to self-storage .....	23
5.2	The global self-storage industry.....	23
5.2.1	History of the self-storage industry .....	23
5.2.2	Self-storage in the United States and Australia .....	24
5.2.3	Self-storage in Europe.....	24
5.2.4	Self storage in Scandinavia.....	25
5.3	Key drivers and trends .....	26

5.3.1	Demand for self storage.....	26
5.3.2	Recent trends within the self storage industry.....	29
5.4	Competitive situation.....	29
5.4.1	<i>Norway</i> .....	29
5.4.2	<i>Sweden</i> .....	30
5.4.3	<i>Denmark</i> .....	31
<b>6</b>	<b>PRESENTATION OF SELF STORAGE GROUP.....</b>	<b>33</b>
6.1	Introduction .....	33
6.2	Competitive strengths.....	33
6.2.1	Market leading position .....	33
6.2.2	Strong platform for future growth.....	33
6.2.3	Industry leading IT-systems and customer service .....	34
6.2.4	Track record of rapid and profitable growth .....	34
6.3	Strategy .....	34
6.3.1	Owned vs. leased facilities .....	34
6.3.2	Business concepts .....	35
6.4	History and important events .....	35
6.5	Business operations .....	36
6.5.1	OK Minilager.....	37
6.5.2	City Self-Storage .....	38
6.6	Legal proceedings.....	38
6.7	Organisation.....	38
6.8	Legal structure .....	38
6.9	Corporate information .....	39
6.9.1	Company corporate information .....	39
6.9.2	Share capital and share capital history .....	40
6.10	Shareholder structure .....	40
6.11	Authorisations to increase the share capital and to issue Shares .....	41
6.12	Shareholder rights.....	42
6.13	Material contracts.....	42
6.14	Dependency on contracts, patents and licenses .....	42
6.15	Related party transactions .....	42
6.15.1	Introduction .....	42
6.15.2	Brief description of related party transactions .....	42
6.16	Working capital statement.....	43
6.17	Capital resources.....	43

6.17.1	Sources of liquidity.....	43
6.17.2	Borrowing arrangements .....	43
6.18	Key financial performance measures.....	44
6.19	Significant changes and trends since the last reporting date .....	45
<b>7</b>	<b>PRESENTATION OF EUROBOX AS.....</b>	<b>46</b>
7.1	Introduction .....	46
7.2	Business overview .....	46
7.3	History and important events .....	47
7.4	Board of directors, management and employees .....	47
7.5	Ownership structure .....	47
7.6	Legal proceedings.....	48
7.7	Material contracts.....	48
7.8	Selected financial information .....	48
7.8.1	Unaudited financials .....	48
7.9	Significant changes and trends since last reporting date .....	49
<b>8</b>	<b>INFORMATION REGARDING THE GROUP AFTER THE TRANSACTION .....</b>	<b>50</b>
8.1	Overview .....	50
8.2	Strategy .....	50
8.3	Legal and organisational structure after the Transaction.....	50
8.4	The Transaction's significance for the earnings, assets and liabilities of the Combined Group .....	50
<b>9</b>	<b>SELECTED FINANCIAL INFORMATION OF SELF STORAGE GROUP.....</b>	<b>51</b>
9.1	Introduction .....	51
9.1.1	Selected consolidated statement of comprehensive income.....	51
9.1.2	Selected consolidated statement of financial position.....	52
9.1.3	Selected consolidated cash flow statements.....	54
9.1.4	Selected consolidated statement of changes in equity .....	54
9.1.5	Significant changes in financial or trading position after 31 March 2019 .....	56
9.2	Segment information .....	56
9.3	Revenue by geography.....	58
9.4	Auditors.....	58
<b>10</b>	<b>UNAUDITED PRO FORMA FINANCIAL INFORMATION .....</b>	<b>60</b>
10.1	General information.....	60
10.2	Cautionary note regarding the unaudited condensed pro forma financial information....	60
10.3	Basis for preparation and accounting policies .....	61
10.4	Unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income .....	61
10.5	Unaudited pro forma condensed statement of financial position .....	64

10.6	Purchase price allocation .....	68
10.7	Auditor's assurance report .....	69
<b>11</b>	<b>BOARD OF DIRECTORS, MANAGEMENT, EMPLOYEES AND CORPORATE GOVERNANCE ..</b>	<b>70</b>
11.1	Introduction .....	70
11.2	Board of Directors .....	70
11.2.1	Overview of the Board of Directors .....	70
11.2.2	Brief biographies of the Board Members .....	71
11.3	Management .....	76
11.3.1	Overview .....	76
11.3.2	Brief biographies of the members of the Management .....	77
11.4	Remuneration and benefits .....	78
11.4.1	Remuneration of the Board of Directors .....	78
11.4.2	Remuneration of the Management .....	78
11.4.3	Bonus program for the Management .....	78
11.4.4	Share options / share incentive schemes .....	78
11.5	Pensions and retirement benefits.....	78
11.6	Employees .....	79
11.7	Nomination committee.....	79
11.8	Audit committee .....	79
11.9	Corporate governance .....	79
11.10	Conflicts of interests etc. ....	80
<b>12</b>	<b>ADDITIONAL INFORMATION .....</b>	<b>81</b>
12.1	Incorporation by reference .....	81
12.2	Documents on display .....	81
<b>13</b>	<b>DEFINITIONS AND GLOSSARY .....</b>	<b>83</b>

## **APPENDICES**

- APPENDIX A Articles of Association
- APPENDIX B Independent assurance report on pro forma financial information
- APPENDIX C Audited historical financial information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS for the financial year 2015/2016
- APPENDIX D Audited historical financial information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS for the financial year 2016/2017
- APPENDIX E Audited historical financial information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS for the financial year 2017/2018
- APPENDIX F Audited historical financial information for OK Self Storage Group for the financial year 2016



## 1 RISK FACTORS

*An investment in the Company involves inherent risk. Before making an investment decision with respect to the Company, investors should carefully consider the risk factors and all information contained in this Information Memorandum, including the financial statements and related notes. The risks and uncertainties described in this Section 1 are the principal known risks and uncertainties faced by the Group as of the date hereof that the Company believes are relevant to an investment in the Company. An investment in the Company is suitable only for investors who understand the risks associated with this type of investment and who can afford to lose all or part of their investment. The absence of negative past experience associated with a given risk factor does not mean that the risks and uncertainties described herein should not be considered prior to making an investment decision in respect of the Company. If any of the following risks were to materialise, individually or together with other circumstances, they could have a material and adverse effect on the Group and/or its business, financial condition, results of operations, cash flows and/or prospects, which could cause a decline in the value of the Company, resulting in the loss of all or part of an investment in the same.*

*In each category below the most material risks, in the Company's assessment, is set out first, taking into account the negative impact on the Company and the probability of the occurrence of each risk. The information in this Section 1 is as of the date of this document.*

### 1.1 Risks related to the business of the Group and the industry in which the Group operates

**The Group's storage facilities and the assets stored by customers may be subject to damaging events, which may in turn lead to claims against the Company. Such claims may have a material adverse effect on the Group's business, revenue, profit and financial condition.**

Although the Group seeks to take sufficient preventive measures, the Group's storage facilities and the assets stored by customers may be subject to fire, break-ins, water leakage and other damaging events outside the Group's control. Further, the assets stored by customers might be dangerous, and may contain, for example, explosives and flammables that has the potential to cause significant damage to the Group's storage facilities and the assets stored by other customers. Storage of explosives and flammable is according to customer contract not allowed.

Although the Group maintains general liability insurance coverage and professional indemnity insurance coverage, any claim that may be brought against the Group could result in a court judgment or settlement or a nature or in an amount that is not covered, in whole or in part, by the Group's insurance or that it is in excess of the limits of the Company's insurance coverage. The Group's insurance policies also have deductibles and various exclusions, and the Group may be subject to claims for which the Company has no coverage. The Group will have to pay any amounts awarded by a court or negotiated in a settlement that exceed the Company's coverage limitations or that are not covered by the Group's insurance, and the Group may not have, or be able to obtain, sufficient capital to pay such amounts. This may have a material adverse effect on the Group's business, revenue, profit and financial condition.

**The Group may be unable to renew lease agreements upon expiry or enter into new suitable lease agreements in connection with expansions.**

The Group conducts part of its business from properties which are leased from third parties. The Group may not be able to renew its lease agreements or renewal may not be available at commercially reasonable terms. If the Group is not able to renew its lease agreements, costs may incur in connection with reallocation of the business and appropriate new locations may not be available on commercially reasonable terms. Similarly, the Group may not be able to enter into new lease agreements on commercially reasonable terms in connection with expansion plans.

**The Group operates in a highly competitive industry.**

The storage industry is highly competitive. The market is fragmented with a wide range of competitors. The Group's current and future competitors may have greater financial and other resources and may be better positioned to withstand and adjust to changing market conditions, and the Group may not be able to maintain or increase its competitive position in the market. If the Group is unable to successfully compete against its competitors, the Group's ability to retain existing customers and obtain future business could be adversely affected, which would adversely impact the Group's business, results of operations, financial position and prospects. Importantly, the Group may have to charge substantially lower prices in order to be competitive, thereby negatively affecting its profitability.

**The Group depends on the performance of business partners and third party subcontractors.**

The Group may from time to time be depending on business partners and third-party subcontractors to deliver products and perform services timely and in compliance with contractual requirements. If a business partner or a subcontractor is unable to deliver its services according to the negotiated terms for any reason, including the deterioration of its financial condition, the Group may be required to buy the services from another source at a higher price. This might have a material adverse effect on the Group's business, revenue, profit and financial condition.

**The Company is a holding company and is dependent upon cash flow from subsidiaries to meet its obligations and in order to pay dividends to its shareholders.**

The Company currently conducts its operations through, and the Group's assets are owned by, the Company's subsidiaries. As such, the cash that the Company obtains from its subsidiaries is the principal source of funds necessary to meet its obligations. Contractual provisions or laws and regulations, as well as the subsidiaries' financial condition, operating requirements, restrictive covenants in future debt arrangements and debt requirements, may limit the Company's ability to obtain cash from subsidiaries that it requires to pay its expenses or meet its any future debt service obligations or to pay dividends to its shareholders.

The inability to transfer cash from the subsidiaries may result in the Group not being able to meet its obligations or the Company not being able to pay dividends to its shareholders. A payment default by the Company, or any of the Company's subsidiaries, could have material adverse effect on the Group's business, results of operations, cash flows, financial condition and/or prospects.

**Damage to the Group's reputation and business relationships may have a material adverse effect beyond any monetary liability.**

The Group's business depends on customer goodwill, the Group's reputation and the Group's ability to maintain good relationships with its customers, suppliers and employees. Any circumstances that publicly damage the Group's goodwill, injure the Group's reputation or damage the Group's business relationships may lead to a broader adverse effect on its business and prospects than solely the monetary liability arising directly from the damaging events by way of loss of business, goodwill, customers, and employees.

## 1.2 Risks relating to the Eurobox Acquisition

**The unaudited pro-forma financial information (UPFFI) included in this Information Memorandum has been prepared solely to show what the significant effects of the Eurobox Acquisition might have been had the Eurobox Acquisition occurred at an earlier date and does not purport to present the results of operations or the financial condition of the Group, nor should it be used as the basis of projections of the results of operations or the financial condition of the Group for any future period or date.**

This Information Memorandum includes unaudited pro forma consolidated financial information for the Group, including the companies acquired in the Eurobox Acquisition, as of and for the year ended 31 December 2018. Although the UPFFI is based on estimates and assumptions based on current circumstances believed to be reasonable, actual results can materially differ from those presented herein. There is a greater degree of uncertainty associated with pro forma figures than with actual reported results. The UPFFI has been prepared for illustrative purposes only and, because of its nature, it addresses a hypothetical situation and therefore does not purport to present the results of operations of the Group as if the Eurobox Acquisition had occurred at the commencement of the period being presented, or the financial condition of the Group as of the date being presented, nor should it be used as the basis of projections of the results of operations for the Group for any future period or the financial condition of the Group for any date in the future.

**The Group may not be able to successfully implement the expected benefits or achieve the anticipated synergies of the Eurobox Acquisition**

The Eurobox Acquisition involves the acquisition of certain companies which have previously operated independently. There can be no assurance that the Group will be able to integrate these companies and realise synergies in a way that will not negatively affect operations, or that the benefits expected from the Eurobox Acquisition will be realised. In addition, delays encountered in the integration and transition process could have a material adverse effect on revenues, expenses, operating results and the financial condition of the Group. There can be no assurance that the Group will actually achieve anticipated synergies or other benefits from the Eurobox Acquisition.

**The Company may discover contingent or other liabilities within Eurobox**

Following the Eurobox Acquisition, the Company may discover issues relating to Eurobox's business that may have a material adverse effect on the Group's business, results of operations, financial condition or prospects, for which the Company may not be entitled to seek remedy.

### 1.3 Risks relating to financing

**The Group is exposed to liquidity risk and any inability to maintain sufficient cash flows could materially disrupt its business operations, harm its reputation and its ability to raise further capital and financing.**

The Group monitors its cash flow forecasts to ensure that it has sufficient cash available on demand to meet expected operational expenses. The Group's future liquidity needs depend on a number of factors, and is subject to uncertainty with respect to inter alia future earnings and working capital variations. A limited liquidity position may have a material adverse effect on the Group's business, financial condition, results of operation and liquidity, and worst case, force the Group to cease its operations.

**The Group is subject to exchange rate risk.**

The Company's and its Norwegian subsidiaries' operational costs are primarily in NOK, whilst the Company's foreign subsidiaries' cost base primarily is in their local currencies. Although, the companies in the Group generate most of their income in the same currency as their operational costs, a smaller part of the operation cost is in Euro and GBP, related to IT-licenses and retails goods. To some extent the Group is exposed to currency exchange fluctuations in connection with conversion of foreign currency into NOK. If the Group continues to expand its market positions in other countries, or expands its business to new markets, it will be further exposed to such fluctuations. Currency exchange rates are determined by forces of supply and demand on the currency exchange markets, which again are affected by the international balance of payments, economic and financial conditions and expectations, government intervention, speculation and other factors. Fluctuations in exchange rates may have a material adverse effect on the Group's business, revenue, profit and financial conditions.

#### 1.4 Risks relating to laws and regulations

**Changes in rules related to accounting for income taxes, changes in tax laws and regulations in any of the jurisdictions in which the Group operates or adverse outcomes from audits by taxation authorities could result in an unfavourable change in its effective tax rate.**

The Group operates and may in the future operate its business in numerous tax jurisdictions. As a result, its effective tax rate is derived from a combination of the applicable tax rates in the various locations in which it operates. The Group's effective tax rate may be lower or higher than its tax rates have been in the past due to numerous factors, including the sources of its income and the tax filing positions it takes. The Group estimates its effective tax rate at any given point in time based on a calculated mix of the tax rates applicable to its Group and on estimates of the amount of business likely to be done in any given jurisdiction.

Changes in rules related to accounting for income taxes, changes in tax laws in any of the jurisdictions in which the Group operates, expiration of tax credits formerly available, or adverse outcomes from tax audits that the Group may be subject to in any of the jurisdictions in which it operates could result in an unfavourable change in its effective tax rate.

**The Group's transfer pricing documentation and policies may be challenged.**

The Group has activity in different countries and different tax jurisdictions. As such, there is a risk that tax authorities may challenge the Group's transfer pricing documentation and policies regarding sale of goods and services between companies in the Group.

**The Group operates in various jurisdictions, thereby exposing the Group to risks inherent in international operations and subjecting the Group to comply with the laws and regulations of the jurisdictions in which it operates.**

The Group is subject to laws and regulations in several jurisdictions relating to several areas such as, but not limited to, environment, health and safety, construction, procurement, administrative, accounting, corporate governance, market disclosure, tax, employment and data protection. Such laws and regulations may be subject to change and interpretation. It may not be possible for the Group to detect or prevent every violation in every jurisdiction where the Group carries out its business operations, or in which its employees, hired-in personnel, sub-contractors or joint venture partners are located. Any failure to comply with applicable laws and regulations now or in the future may lead to disciplinary, administrative, civil and/or criminal enforcement actions, fines, penalties and civil and or criminal liability and negative publicity harming the Group's business and reputation.

In addition, changes in laws and regulations may impose more onerous obligations on the Group and limit its profitability, including increasing the costs associated with the Group's compliance with such laws and regulations.

Failure to comply with laws and regulations and changes in laws and regulations may have a material adverse effect on the Group's business, revenue, profit and financial condition.

#### 1.5 Risks related to the Shares

**Pre-emptive rights to secure and pay for Shares in additional issuance could be unavailable to U.S. or other shareholders.**

Under Norwegian law, unless otherwise resolved at the Company's general meeting of shareholders (the "**General Meeting**"), existing shareholders have pre-emptive rights to participate on the basis of their existing ownership of Shares in the issuance of any new Shares for cash consideration. Shareholders in the United States, however, could be unable to exercise any such rights to subscribe for new Shares unless a

registration statement under the U.S. Securities Act (**"The U.S. Securities Act of 1933"**) is in effect in respect of such rights and Shares or an exemption from the registration requirements under the U.S. Securities Act is available. Shareholders in other jurisdictions outside Norway could be similarly affected if the rights and the new Shares being offered have not been registered with, or approved by, the relevant authorities in such jurisdiction. The Company is under no obligation to file a registration statement under the U.S. Securities Act or seek similar approvals under the laws of any other jurisdiction outside Norway in respect of any such rights and Shares, and doing so in the future could be impractical and costly. To the extent that the Company's shareholders are not able to exercise their rights to subscribe for new Shares, their proportional interests in the Company will be diluted.

**Investors could be unable to exercise their voting rights for Shares registered in a nominee account.**

Beneficial owners of the Shares that are registered in a nominee account (such as through brokers, dealers or other third parties) could be unable to vote such Shares unless their ownership is re-registered in their names with the The Norwegian Central Securities Depository (*Nw.: Verdipapirsentralen*) (**"VPS"**) prior to any General Meeting. There is no assurance that beneficial owners of the Shares will receive the notice of any General Meeting in time to instruct their nominees to either effect a re-registration of their Shares or otherwise vote their Shares in the manner desired by such beneficial owners.

**Investors could be unable to recover losses in civil proceedings in jurisdictions other than Norway.**

The Company is a public limited company organised under the laws of Norway. All of the members of the Company's Board of Directors and the senior management of the group (**"Management"**) reside in Norway. As a result, it may not be possible for investors to effect service of process in other jurisdictions upon such persons or the Company, to enforce against such persons or the Company judgments obtained in non-Norwegian courts, or to enforce judgments on such persons or the Company in other jurisdictions.

**Norwegian law could limit shareholders' ability to bring an action against the Company.**

Norwegian law limits the circumstances under which shareholders of Norwegian companies may bring derivative actions. For instance, under Norwegian law, any action brought by the Company in respect of wrongful acts committed against the Company will be prioritised over actions brought by shareholders claiming compensation in respect of such acts.

## **2 RESPONSIBILITY FOR THE INFORMATION MEMORANDUM**

### **2.1 The Board of Directors of Self Storage Group ASA**

This Information Memorandum has been prepared in connection with the Transaction.

The Board of Directors of Self Storage Group ASA accepts responsibility for the information contained in this Information Memorandum. The members of the Board of Directors confirm that, after having taken all reasonable care to ensure that such is the case, the information contained in this Information Memorandum is, to the best of their knowledge, in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import.

1 August 2019

### **The Board of Directors of Self Storage Group ASA**

---

Martin Nes  
Chairman

---

Gustav Søbak  
Board member

---

Runar Vatne  
Board member

---

Yvonne Litsheim Sandvold  
Board member

---

Ingrid Elvira Leisner  
Board member

### 3 PRESENTATION OF INFORMATION

#### 3.1 Important investor information

The Company has furnished the information in this Information Memorandum. Unless otherwise indicated, the source of information included in this Information Memorandum is the Company. Carnegie AS, Arctic Securities AS and DNB Markets (collectively the "Managers") make no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of such information, and nothing contained in this Information Memorandum is, or shall be relied upon as, a promise or representation by the Managers. To the fullest extent permitted by law, the Managers disclaim all and any liability, whether arising in tort or contract or otherwise, which they might otherwise have in respect of the Information Memorandum or any such statement.

The information contained in this Information Memorandum is current as at the date of the Information Memorandum and is subject to change or amendment without notice. Except as required by applicable law and stock exchange rules, the Company does not undertake any duty to update the information in this Information Memorandum. The publication of this Information Memorandum shall not under any circumstances create any implication that there has been no change in the Group's affairs or that the information herein is correct as of any date subsequent to the date of this Information Memorandum.

#### 3.2 Presentation of financial and other information

##### 3.2.1 Financial information

The Group's audited consolidated annual financial statements (**the "Financial Statements"**) as of, and for the years ended 31 December 2018, 2017, and 2016 have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the EU ("**IFRS**"). The Group's Financial Statements are included by reference in this Information Memorandum, see section 12.1 "Incorporated by reference". The Group's unaudited interim consolidated financial statements as of, and for the three-month periods ended 31 March 2019 and 31 March 2018 (the "**Interim Financial Statements**"), see section 12.1 "Incorporated by reference", have been prepared in accordance with International Accounting Standard 34 "Interim Financial Reporting" ("**IAS 34**"). The unaudited interim consolidated financial statement as of, and for the three-month period ended 31 March 2019 includes adoption of IFRS 16 Leases which was effective from 1 January 2019. This standard replaces IAS 17 which effectively will result in recognition of lease agreements above 12 months in the statement of financial position. Note 2 in the quarterly report describe transition effects. The Financial Statements and Interim Financial Statements are together referred to as the "**Historical Financial Information**".

The Company presents the Financial Information in NOK (presentation currency).

##### 3.2.2 Eurobox AS financial statements

On 25 June 2019, Self Storage Group ASA ("**the Company**") announced that it had entered into a Purchase Agreement with First Risk Capital AS ("**the Seller**") in relation to the acquisition of 100% of the shares in Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS (collectively referred to as "**Eurobox**" and the "**Eurobox Acquisition**") (the "**Transaction**").

No consolidated financial information has historically been prepared for the Eurobox Companies. For the purpose of Section 7.8, the financials for these entities have been consolidated.

The selected financial information has been prepared based on the audited annual financial statements of Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS (prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and NGAAP and included in the Information Memorandum in Appendix C and D). Eurobox Billingstad AS, newly incorporated entity whereof property is in process of being demerged from Billingstadsletta 91 AS in 2019, accordingly no historical financial information from 2018, 2017 and 2016 exists. Financials for Eurobox Billingstad AS is thus based on the audited annual financial statements of Billingstadsletta 91 AS, where financial information included in the key financials is costs directly attributable to the property to be demerged.

The figures have been derived by aggregating financials for each of the abovementioned entities and adjusting for internal transactions and ownership interests that are not part of the transaction.

### 3.2.3 Pro forma financial information

The unaudited pro forma condensed financial information has been prepared for illustrative purposes to show how the acquisition of Eurobox, described below, might have affected the Company's consolidated statement of comprehensive income for 2018 if the acquisition occurred on January 1, 2018 and the consolidated statement of financial position as of 31 December 2018 if the acquisition occurred at the balance sheet date.

The unaudited pro forma condensed financial information for the Company does not include all of the information required for financial statements under International Financial Reporting Standards, and should be read in conjunction with the historical financial information of the Company.

Because of its nature, the unaudited pro forma condensed financial information addresses a hypothetical situation and, therefore, does not represent the company's actual financial position or results if the transactions had in fact occurred on those dates and is not representative of the results of operations for any future periods. Investors are cautioned not to place undue reliance on this unaudited pro forma financial information.

The unaudited pro forma condensed financial information has been compiled to comply with the requirements in section 3.5.2.6 of the "Continuing Obligations of Stock Exchange Listed Companies" issued by Oslo Børs (Oslo Stock Exchange). The unaudited pro forma condensed financial information has been prepared in accordance with Annex III of Regulation (EU) 2017/1129.

Unless otherwise stated herein, the financial information set out in this Information Memorandum is unaudited.

### 3.2.4 Non-IFRS financial measures

The table below sets out selected data from Self Storage Group's audited consolidated Financial Statements for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited consolidated Interim Financial Statements for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018. In this Information Memorandum, the Company presents certain non-IFRS financial measures and ratios. Each of the following non-IFRS financial measures has been defined below and reconciled in the tables below:

- **EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation)** is defined by the Group as profit for the period adjusted for income tax expense, finance income, finance expense, change in fair value of investment property, depreciation and impairment
- **EBITDA margin (%)** is defined by the Group as EBITDA as a percentage of Revenue for a period
- **Adjusted EBITDA** is defined by the Group as EBITDA +/- identified items to be excluded from adjusted EBITDA as described below



- **Adjusted EBITDA margin (%)** is defined by the Group as adjusted EBITDA as percentage of revenue for the period

<i>Figures in NOK thousands</i>	For the three months ended 31		For the year ended 31 December		
	March		2018	2017	2016
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)
Profit for the period	10 592	9 190	79 490	50 219	28 830
Income tax expense	2 213	2 811	18 856	11 996	9 785
Finance expense	6 059	1 373	4 632	4 626	1 247
Finance income	158	552	1 511	1 333	233
Change in fair value of investment property	406	490	38 223	29 831	17 832
Change in fair value of leasehold property	-13 181	-	-	-	-
Depreciation	2 467	2 386	10 527	7 261	4 224
Impairment	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>33 948</b>	<b>14 718</b>	<b>73 771</b>	<b>42 938</b>	<b>26 021</b>
Costs related to IPO	-	-	-	6 947	-
Acquisition costs	500	569	640	2 503	-
Share option	-	-	-	1 803	-
Restructuring of legal structure	-	152	390	-	-
First time value assessment of freehold portfolio	-	199	199	-	-
Severance packages	-	-	713	-	-
Sum non-recurring costs	500	920	1 942	11 253	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>34 448</b>	<b>15 637</b>	<b>75 713</b>	<b>54 191</b>	<b>26 021</b>
Revenue	61 637	58 285	238 361	212 143	80 877
<b>EBITDA margin (EBITDA/Revenue) (%)</b>	<b>55.1%</b>	<b>25.3%</b>	<b>30.9%</b>	<b>20.2%</b>	<b>32.2%</b>
<b>Adjusted EBITDA margin (EBITDA/Revenue) (%)</b>	<b>55.9%</b>	<b>26.8%</b>	<b>31.8%</b>	<b>25.5%</b>	<b>32.2%</b>

- **Net interest-bearing debt** is defined by the Group as the aggregate carrying value of debt to financial institutions and other lenders, less cash and bank deposits. This definition does not include obligations under finance leases

<i>Figures in NOK thousands</i>	For the three months ended 31		For the year ended 31 December		
	March		2018	2017	2016
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)
Long-term interest-bearing debt	115 053	101 388	118 023	89 690	23 179
Short-term interest-bearing debt	11 750	5 528	11 750	4 750	86 169
Cash and bank deposits	-129 522	-130 374	-122 228	-195 224	-34 115
<b>Net interest-bearing debt</b>	<b>-2 719</b>	<b>-23 458</b>	<b>7 545</b>	<b>-100 784</b>	<b>75 233</b>

The Company discloses the non-IFRS financial measures presented herein to permit for a more complete and comprehensive analysis of its operating performance relative to other companies and across periods. The non-IFRS financial measures presented herein are not measurements of performance under IFRS or other generally accepted accounting principles and investors should not consider any such measures to be an alternative to: (a) operating revenues or operating profit (as determined in accordance with generally

accepted accounting principles), as a measure of the Group's operating performance; or (b) any other measures of performance under generally accepted accounting principles. The non-IFRS financial measures presented herein may not be indicative of the Group's historical operating results, nor are such measures meant to be predictive of the Group's future results. The Company believes that the non-IFRS measures presented herein are commonly reported by companies in the markets in which it competes and are widely used by investors in comparing performance on a consistent basis without regard to factors such as depreciation and amortisation, which can vary significantly depending upon accounting methods (particularly when acquisitions have occurred) or based on non-operating factors. Because companies calculate the non-IFRS financial measures presented herein differently, the Group's presentation of these non-IFRS financial measures may not be comparable to similarly titled measures used by other companies.

### 3.2.5 Industry and market data

In this Information Memorandum, the Company has used industry and market data obtained from independent industry publications, market research as set out in Section 5 "Industry and market overview" and other publicly available information. While the Company has compiled, extracted and reproduced industry and market data from external sources, the Company has not independently verified the correctness of such data. The Company cautions prospective investors not to place undue reliance on the above mentioned data. Unless otherwise indicated in the Information Memorandum, the basis for any statements regarding the Group's competitive position is based on the Company's own assessment and knowledge of the market in which it operates.

The Company confirms that where information has been sourced from a third party, such information has been accurately reproduced and that as far as the Company is aware and is able to ascertain from information published by that third party, no facts have been omitted that would render the reproduced information inaccurate or misleading. Where information sourced from third parties has been presented, the source of such information has been identified, however, source references to website shall not be deemed as incorporated by reference to this Information Memorandum.

Industry publications or reports generally state that the information they contain has been obtained from sources believed to be reliable, but the accuracy and completeness of such information is not guaranteed. The Company has not independently verified and cannot give any assurances as to the accuracy of market data contained in this Information Memorandum that was extracted from these industry publications or reports and reproduced herein. Market data and statistics are inherently predictive and subject to uncertainty and not necessarily reflective of actual market conditions. Such statistics are based on market research, which itself is based on sampling and subjective judgments by both the researchers and the respondents, including judgments about what types of products and transactions should be included in the relevant market.

As a result, prospective investors should be aware that statistics, data, statements and other information relating to markets, market sizes, market shares, market positions and other industry data in this Information Memorandum (and projections, assumptions and estimates based on such information) may not be reliable indicators of the Group's future performance and the future performance of the industry in which it operates. Such indicators are necessarily subject to a high degree of uncertainty and risk due to the limitations described above and to a variety of other factors, including those described in Section 1 "Risk Factors" and elsewhere in this Information Memorandum.

### 3.2.6 Other information

In this Information Memorandum, all references to "**NOK**" are to the lawful currency of Norway, all references to "**USD**" are to the lawful currency of the United States and all references to "**EUR**" are to the

lawful common currency of the EU member states who have adopted the Euro as their sole national currency. The Historical Financial Information is published in NOK.

### 3.2.7 Rounding

Certain figures included in this Information Memorandum have been subject to rounding adjustments (by rounding to the nearest whole number or decimal or fraction, as the case may be). Accordingly, figures shown for the same category presented in different tables may vary slightly. As a result of rounding adjustments, the figures presented may not add up to the total amount presented.

### 3.3 **No advice**

The contents of this Information Memorandum are not to be construed as legal, business or tax advice. Each prospective investor should consult his or her own lawyer, financial adviser or tax adviser for legal, financial or tax advice in relation to any subscription, purchase or proposed subscription or purchase of any Shares. Each prospective investor should consult with such advisers as needed to make its investment decision and to determine whether it is legally permitted to hold Shares under applicable legal investment or similar laws or regulations. Investors should be aware that they may be required to bear the financial risks of any investment in the Shares for an indefinite period of time.

## 4 THE TRANSACTION

*This section provides information on the background and reasons for the Transaction as well as a discussion of certain related arrangements and agreements entered into or to be entered into in conjunction with the Transaction.*

### 4.1 Overview of the Transaction

On 25 June 2019, the Company entered into an agreement with First Risk Capital AS to acquire 100% of the shares in:

- Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway), registration number 965 968 261, registered office at Nedre Eikervei 37A, N-3045 Drammen, Norway.
- Eurobox Billingstad AS (newly established property company awaiting registration number and address),
- Cron Gruppen AS (property company), registration number 915 721 672, registered office at Nedre Eikervei 37A, N-3045 Drammen, Norway.
- Cron Invest AS (property company), registration number 986 567 933, registered office at Nedre Eikervei 37A, N-3045 Drammen, Norway.

Self Storage Group's rationale for acquiring Eurobox is to (i) Strengthen the leading Norwegian #1 position and increase scale in line with its M&A strategy (ii) Utilize the revenue potential by rebranding to City-Self Storage and taking advantage of expansion potential in freehold facilities (iii) Acquire attractive locations in the Greater Oslo area cluster with good visibility and further value creation opportunities through CLA expansion and synergies. The following is a brief description of the Transaction, including the business comprised by it, and the material terms and conditions of the Purchase Agreement.

### 4.2 Key Transaction terms and financing plan

Self Storage Group acquired Eurobox, consisting of four legal entities, for an enterprise value of NOK 320 million, on a cash free basis, settled through a cash component of NOK 245 million, and 3 846 153 consideration shares amounting to NOK 75 million in Self Storage Group (the "**Consideration Shares**"). See section 10.4 "Unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income" for further information. The valuation of the Consideration Shares for the purpose of settlement was NOK 19.25. The cash component and Consideration Shares were transferred at the time of closing of the acquisition. The Consideration Shares were resolved to be issued by the Board on 25 June 2019 based on an authorisation granted by the Company's Annual General Meeting held on 23 May 2019. The consideration shares are currently registered on a separate ISIN and will be listed following approval of an EEA Prospectus by the Norwegian Financial Supervisory Authority, expected during September 2019.

### 4.3 Conditions for closing of the Transaction

The Eurobox Acquisition is expected to close in two tranches during the third quarter of 2019, with consolidation from 1 July 2019, and will be subject to ordinary closing conditions. The first closing entails all companies other than Eurobox Billingstad and closed 1 July 2019, while the closing of Eurobox Billingstad will occur subsequently following completion of a statutory demerger of the relevant real property into that legal entity.

### 4.4 Agreements for the benefit of close associates

No agreements have been entered into by the Company or Eurobox in connection with the Transaction for the benefit of any board members or senior employees in the Company, or for the benefit of any senior employees in Eurobox.

#### 4.5 **Expenses**

The total estimated expenses related to the transaction are NOK 2.0m.

## 5 INDUSTRY AND MARKET OVERVIEW

### 5.1 An introduction to self-storage

Self-storage refers to the business of renting out storage space in the form of rooms, lockers, containers or outdoor space to tenants that include both individuals and businesses. Storage units are usually rented on a short-term basis (typically month-to-month) with the possibility for longer-term leases. The units are secured by the tenant's own lock and key, and unlike in a warehouse, the employees of the facility do not have casual access to each storage unit. Individuals are primarily using self-storage facilities for storing household goods (the space cannot be used as a residence) while businesses usually store excess inventory or archived records. Storage units are offered in a large variety of sizes, ranging from small units (0.46m x 0.46m) to significantly larger units (15-30 square meters). The size of a facility will typically vary from around 500 square meters of lettable area for an unmanned facility to 6 000 square meters of lettable area for a manned facility. Each storage unit is typically window-less, walled with corrugated metal and usually accessed by opening a roll-up metal door. The security level and opening hours of the facility will depend on the business concept of the operator. While some facilities may be located indoors and have security guards, others may be unmanned open-air drive-up facilities with 24/7 accessibility equipped with cameras, unit door alarms and electronic gates. The fee level will depend on the size, location and type of facility.

Storage facilities have traditionally been located on industrial or commercial land parcels outside major metropolitan areas or along high-traffic corridors. These facilities typically consist of multiple single-story buildings with natural ventilation (not climate-controlled). In some cases this could involve containers, which represents a low-cost alternative to building a traditional self storage facility, both in terms of construction costs and maintenance expenditures. Container storage is also attractive due to the scalability of such facilities, both in terms of moving containers between facilities and potential reselling, which mitigates some of the risks traditionally associated with the self-storage industry. Newer facilities are increasingly being located in metropolitan areas in order to reduce the distance to residential and commercial areas, either by building new facilities on greenfield land or by converting out-of-date office buildings and warehouses. These facilities will typically be multi-story buildings and are often climate-controlled since they consist mostly, if not totally, of interior units. When establishing these type of facilities, self-storage operators are often turning to prefabricated units that allow for quick and cost-effective installation.

In addition to the rental of storage units, many self-storage operators also provide a range of ancillary products and services. Such products include locks, boxes and other packaging material and equipment for making the process of moving the goods as easy as possible. Services would typically include transportation services, car and trailer rentals, sale of insurance and goods handling. Many of these services are offered in collaboration with third-party providers.

### 5.2 The global self-storage industry

#### 5.2.1 History of the self-storage industry

Although it is believed that personal storage originated in England as early as the 19<sup>th</sup> century, the first modern self-storage facility as we know it today was built in Texas, United States, in the 1960's. The concept immediately became successful and the development of facilities spread throughout the Sunbelt states and to the western United States. During the first years of the 1980's, self-storage activity increased along the eastern coast of the United States and quickly became a nationwide industry. The self-storage industry particularly experienced rapid growth during the 1990's when demand increased sharply on the back of peaking divorce rates and a rush of second and third-home buying. Increased demand led to a

construction boom and the total number of self-storage facilities across the US more than doubled, from 23 972 in 1990 to 54 100 in 2018. According to the article “The Self-Storage Self” published in the New York Times, more than 3 000 self-storage facilities were built every year between 2000 and 2005.

After primarily being a US industry, the self-storage industry eventually spread to other regions such as Canada, Australia and Europe. In Europe self-storage facilities first appeared in the United Kingdom during the early 1980s, where the industry first gained traction in the London area before developing into a country-wide industry. Since then, the industry has also spread to most other European countries and is growing steadily.

### 5.2.2 Self-storage in the United States and Australia

The self-storage industry in the United States is today by far the largest in the world, with approximately 54 100 facilities nationwide and a total of 285 000 000 square meters of current lettable area, according to the Federation of European Self Storage Associations (“FEDESSA”) European Self Storage Annual Survey 2018. The US market also has the highest degree of self-storage penetration globally with 0.872 square meters per capita and it is estimated that around 10% of all Americans are renting a self storage facility. According to IBISworld, the US self-storage industry generated USD 37 billion in revenues in 2018<sup>1</sup>. The industry in the United States is highly fragmented with approximately 75% of US self-storage facilities owned by independent operators. In recent years however, there has been an increasing consolidation in the industry, driven by a small number of publicly traded real estate investment trusts (REITs). As of July 2019 the five largest listed self storage operators (Public Storage, Extra Space Storage, Cubesmart, Life Storage and National Storage Affiliates) had an aggregated market capitalisation of approximately USD 69 billion.

Looking at other developed self-storage markets, Australia is the country with the second highest self-storage penetration, averaging 0.163 square meters of floor area per capita. According to IBISworld, the Australian self-storage industry has over the last five years experienced a significant growth in demand and is today a USD 1.1 billion industry, counting more than 1 300 facilities and 4 050 000 square meters of lettable area. In other parts of the world such as Asia, Latin America and Africa, self-storage is still very much a developing industry.

### 5.2.3 Self-storage in Europe

The European self-storage market is not as developed as in the United States and Australia, although there are certain national markets where the industry has gained a certain size. According to the FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018, there are more than 3 700 facilities and more than 9 700 million square meters of lettable area across the European self-storage market. With a total population of 491 million, this corresponds to an average amount of storage space per capita of 0.026 square meters, which is fairly modest compared to the level of penetration observed in the United States and Australia. That being said, it is widely recognised that developing markets, such as Europe, will never reach these levels of penetration due to general demographic and social variances.

Within the European self-storage market there are large variations from country to country, with the six largest national markets accounting for nearly 85 % of the total number of facilities. The most developed self-storage markets can be found in the United Kingdom, the Netherlands and Iceland, where all have penetration levels more than three times the European average. All other European markets are in a fairly early phase and are characterised by a low level of awareness and knowledge about the industry and the service it provides. Table 1 below provides key information for various European countries as well as the United States and Australia.

---

<sup>1</sup> <https://www.ibisworld.com/industry-trends/market-research-reports/real-estate-rental-leasing/storage-warehouse-leasing.html>

Table 1: Key figures for selected geographical markets

Countries	Population (2018)	Estimated # of facilities	Current lettable area (sq.m.)	Floor space per capita (sq.m.)	Facilities per million population
Austria	8 751 820	47	88 000	0.010	5.4
Belgium	11 498 519	88	200 000	0.017	7.7
Czech Republic	10 625 250	5	14 000	0.001	0.5
Denmark	5 754 356	92	196 000	0.034	16.0
Estonia	1 306 788	3	3 000	0.002	2.3
Finland	5 542 517	68	155 000	0.028	12.3
France	65 233 271	480	1 150 000	0.018	7.4
Germany	82 293 457	234	562 000	0.007	2.8
Hungary	9 688 847	16	41 000	0.004	1.7
Iceland	337 780	7	19 000	0.056	20.7
Ireland	4 803 748	28	90 000	0.019	5.8
Italy	59 290 969	56	175 000	0.003	0.9
Latvia	1 929 938	3	7 500	0.004	1.6
Lithuania	2 876 475	1	1 500	0.001	0.3
Netherlands	17 084 459	303	890 000	0.052	17.7
Norway	5 353 363	139	133 000	0.025	26.0
Poland	38 104 832	17	26 000	0.001	0.4
Portugal	10 291 196	19	56 500	0.005	1.8
Romania	19 580 634	5	15 000	0.001	0.3
Spain	46 397 452	426	910 000	0.020	9.2
Sweden	9 982 709	159	430 000	0.043	15.9
Switzerland	8 544 034	91	85 000	0.010	10.7
UK (incl containers)	66 573 504	1 505	4 460 000	0.067	22.6
US	326 766 709	54 100	285 000 000	0.872	165.6
Australia	24 772 247	1 300	4 050 000	0.163	52.5
Russia	143 964 709	54	160 000	0.001	0.4
<b>Europe in Total</b>	<b>491 845 918</b>	<b>3 792</b>	<b>9 707 500</b>	<b>0.020</b>	<b>7.70</b>

Source: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018

As shown above, the United Kingdom is the largest and most developed market in Europe, having approximately 39% of the total number of self-storage facilities in Europe. United Kingdom is also the European country with the highest amount of self-storage space per capita with 0.067 square meters. The UK market is however not as developed as the one in the United States and The Self Storage Association UK Annual Survey 2018 reveals that the awareness remains fairly low with 60% unable to name a self storage business in their local area. The general awareness about the industry is however increasing, with 82% of the people surveyed in 2018 having heard about self-storage, up from 77% in 2014. The increased awareness has been driving demand and has led to higher occupancy rates in a market where the number of facilities has been growing steadily. This highlights that there is still growth potential in the United Kingdom. Even more can this be said about other European self-storage markets where the industry still is in a very early phase.

#### 5.2.4 Self storage in Scandinavia

For the remaining part of Section 5 we will be focusing on the Scandinavian self-storage market, which is the current home market of the Group. As table 1 shows, all Scandinavian countries rank in the upper half in terms of lettable area per capita, but there are large variations between the three countries with especially the Norwegian self-storage industry lagging that of Sweden and Denmark. Although the number of facilities per million population is higher than in Sweden and Denmark, the average size of each facility is significantly smaller. This can be explained by the presence of larger international self-storage providers in



Sweden and Denmark. All Scandinavian markets however appear as fairly fragmented. Please see Section 5.4 “Competitive situation” for further information.

### 5.3 Key drivers and trends

#### 5.3.1 Demand for self storage

The customer mix is typically 70-80% individuals and 20-30% businesses, with the majority of businesses being small and medium-sized enterprises (“SME”s). Businesses generally prefer larger storage units and longer lease durations than individuals. These two customer groups also have different drivers of self-storage demand. Residential demand is driven by so-called life changing events, which within the industry often is referred to as the *4D’s of life*; (i) death, (ii) divorce, (iii) downsizing and (iv) dislocation. More specifically, individuals typically find themselves in need of short-term storage in situations such as relocation, home renovation, childbirth, marriage and separation. Another example is students needing temporary storage space during school holidays and lack of space customers. Businesses on the other hand may find self storage to be a cost-effective alternative in shorter periods where they are growing or downscaling their business, or a convenient, secure and flexible alternative for longer-term storage of inventory and archives.

Supporting the demand for self-storage are several fundamental demographic and economic drivers. Many of these are particularly strong in Scandinavian countries.

#### Urbanisation:

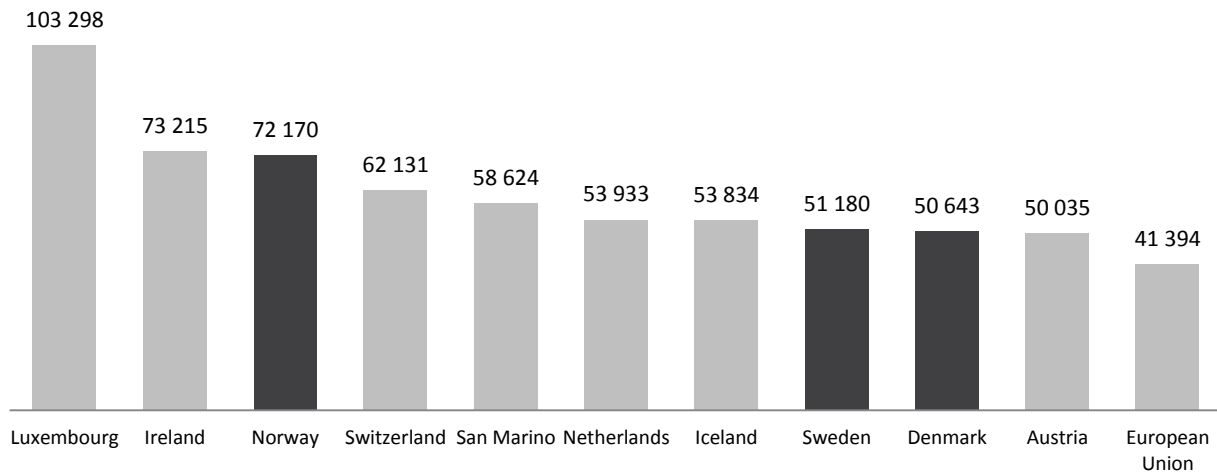
Over the last two decades, the Scandinavian countries have experienced strong population growth and urbanisation trends. This has led to increased pressure on urban areas with rising property prices as a result. In Oslo, property prices have on average increased by 7.15% annually since 2003, and by a record high 23.3% in 2016 (the Norwegian average over the same time period was 6.24%). Consequently, the average Norwegian may no longer afford a 3-4 room apartment in central Oslo. Apartments being constructed today are therefore significantly smaller. To save space, the kitchen has been moved into the living room, and the traditional storage room has been transformed into a walk-in closet accessible from the bedroom. In addition, attics are no longer being built and storage spaces in basements and on ground level have also been significantly reduced, at the expense of parking garages and commercial areas such as cafes, food stores etc. In 2018 Statistics Norway’s (Norwegian: Statistisk Sentralbyrå) started reporting the percentage of the population that lives in crowded dwellings<sup>2</sup>. This figure was 20.7% in Oslo, compared to a nationwide average of 6.7%. The pressure on the capital cities in Scandinavia is expected to persist in the future, as Oslo, Stockholm and Copenhagen are projected to be among the fastest growing capital cities in all of Europe, according to The World Bank. With smaller living spaces, as a result of the ongoing urbanization, the demand for self storage due to lack of space is increasing, and is expected to increase in the years to come.

#### Strong purchasing power and high level of consumption:

Data from the International Monetary Fund’s World Economic Outlook 2019 reveals that all Scandinavian countries rank among the top 10 in Europe in terms of GDP per capita adjusted for purchasing-power-parity (“PPP”). Norway ranks highest with a GDP per capita which is 74% higher than the figure for the European Union as a whole, while the corresponding figures are 22% and 23% for Denmark and Sweden respectively.

<sup>2</sup> Characterised as a crowded dwelling if (i) the number of rooms is lower than the number of residents living in the dwelling (or one resident living in a one room apartment) and (ii) the number of area per person living in the apartment is below 25 square meters.

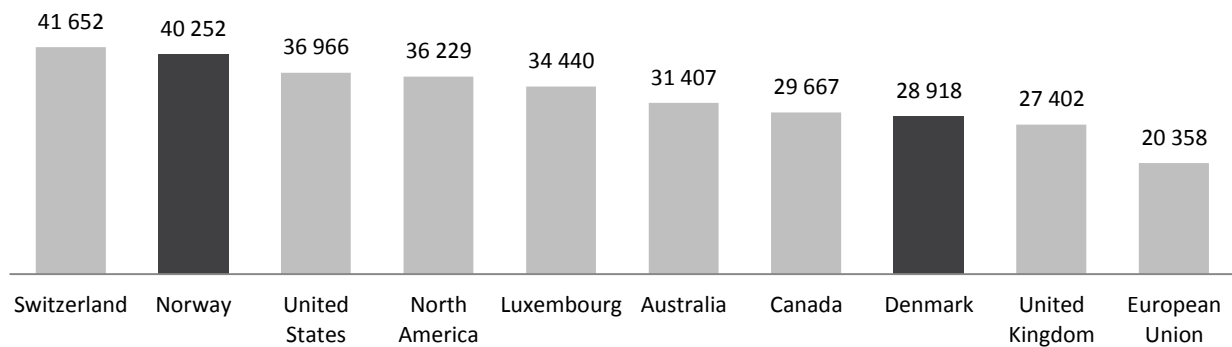
Figure 1: GDP per capita adjusted from PPP (2017)



Source: International Monetary Fund – World Economic Outlook April 2019

The link between the high PPP adjusted GDP per capita and self-storage demand becomes even more evident when coupled with statistics showing the consumption levels for Scandinavian households. Figure 2 below shows that the Scandinavian countries had among the highest household consumption expenditure per capita in 2017. Norway is the highest ranked among the Scandinavian countries with a final household consumption expenditure per capita of USD 40 252 in 2017, which is twice the European average of USD 20 358.

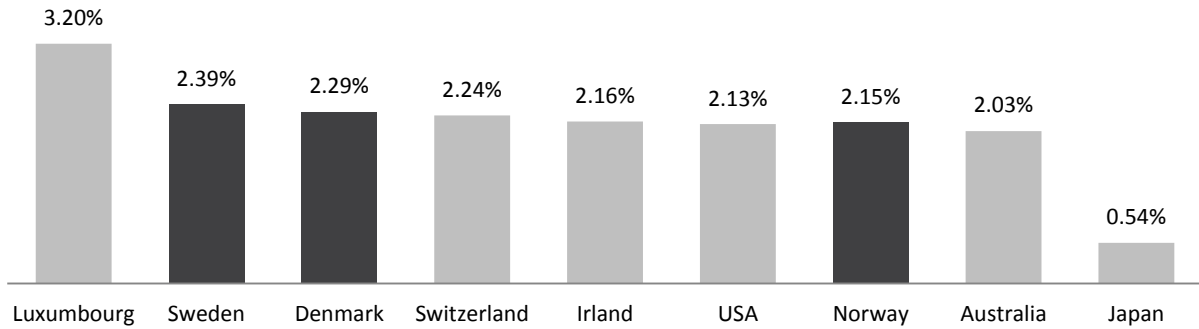
Figure 2: Household final consumption expenditure per capita in 2017 (constant 2010 USD)



Source: The World Bank

Household consumption levels have also seen a positive development in all Scandinavian countries over the last couple of years, and grew by more than 11.1% in Norway from 2007 to 2017. As we can see from Figure 3 below, there has also been a healthy growth in disposable income with Norway, Sweden and Denmark showing average growth rates over the last five years of 2.15%, 2.39% and 2.29% respectively.

Figure 3: Average growth in disposable income last 5 years



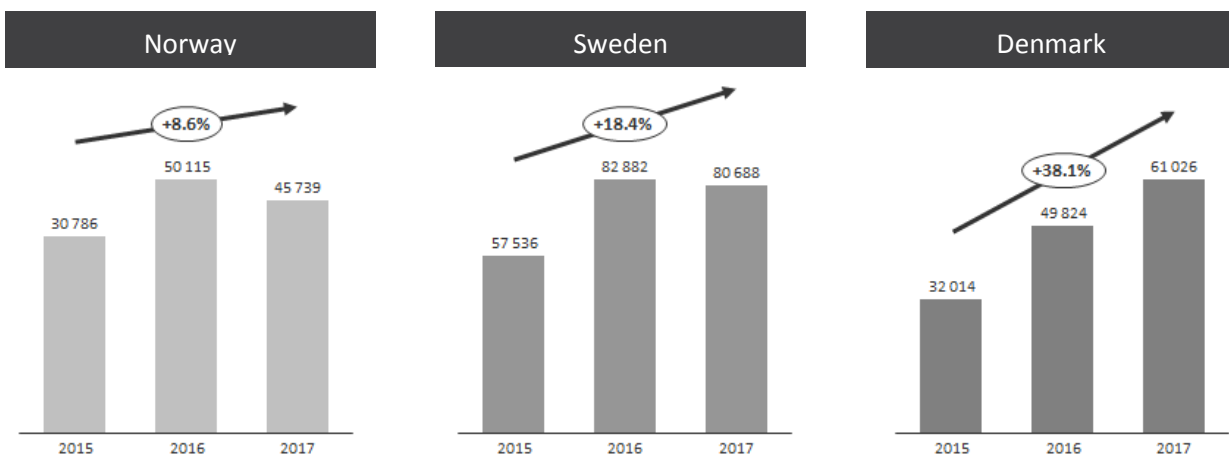
Source: OECD data

This data shows that consumption is rapidly growing at the same time as an increasing part of the population is living in crowded dwellings with less available storage space. In addition, Scandinavians (and especially Norwegians) are among those with the highest per capita spending on sport retail goods. DNB Markets equity research shows that each Norwegian on average spent approximately EUR 308 on sport retail goods in 2018, more than 6 times the Europe average of EUR 50. These goods are not only objects demanding a lot of space, but they are also extremely seasonable, making them one of the most common things to store at external facilities.

#### The growth of online retailing and start-ups:

Online retail sales in Norway, Sweden and Denmark have been growing rapidly over the last couple of years, and online retailing has emerged as a legitimate threat towards more traditional retailers. As shown in Figure 4 below, online retail sales in Norway, Sweden and Denmark have shown compounded annual growth rates of 8.6%, 19.4% and 38.1% respectively in the period from 2015 to 2017.

Figure 4: Development in online retail sales in NOK million (2015-2017)



Source: Postnord «Netthandel i Norden»

A thriving online retail industry has resulted in an increasing number of such businesses based and operated from Scandinavian countries. This represents a large potential for the self-storage industry, since renting or investing in commercial property very seldom is a viable option for smaller e-commerce businesses. Self-storage provides an easy and cost effective alternative that is preferred by many smaller e-commerce businesses due to the convenient opening hours and the flexible nature of the lease agreements. This allows these companies to scale up and down storage capacity according to their needs without having to commit to a long-term agreement for space that may not be needed in the future. The same analogy goes for the large number of start-ups that have been established over the last couple of years.

### 5.3.2 Recent trends within the self storage industry

A recent development in the self-storage industry is the increased usage of automated tools to help cut operational costs and make renting easier for the customers. Self-storage has traditionally been an industry where the reservation of a storage unit needed to be done by visiting the storage facility within opening hours (typically 9AM to 5PM). Today, many customers demand greater flexibility and a more convenient way to rent storage units, preferably without even visiting the facility and on a 24/7 basis. Many self-storage operators have therefore adopted a multi-channel strategy where customers now have the ability to reserve and pay for the unit online. The FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 shows that websites account for as many as 70% of all enquires. In addition to online enquiries, storage facilities are also becoming increasingly automated through interactive kiosks, which limits the need for staff and makes it possible for the customer to access their unit at any time.

As self-storage facilities have become increasingly automated, the location of such facilities has also changed. Traditionally, facilities have been located in areas with cheap costs of land, such as industrial corridors or in heavier commercial areas. In recent years, self-storage facilities are often located in more urban areas closer to where people actually live. Recent experience suggests that the catchment area (the area from where a facility attracts customers) for a self-storage facility is no more than a 10 minute drive.

Another emerging trend, particularly evident in megacities, is mailstorage or on-demand storage, where the providers are picking up and delivering the goods that the customer wishes to store. While the pick-up and delivery part of this business model is more labour intensive and expensive than traditional self-storage, the advantage is that goods may be stored in larger warehouses that can be located outside the city where the cost of land is lower. Although this service is very convenient for customer, it is typically more expensive and only accounts for a small fraction of the total market.

## 5.4 Competitive situation

### 5.4.1 Norway

Despite being the most immature market in Scandinavia with 0.025 square meters of self-storage space per capita, the Norwegian Self Storage Association has as many as 20 registered members. The market is characterized by a high number of operators only focusing on the Norwegian market, with City Self-Storage ("**CSS**") (operations also in Sweden and Denmark) being the only true exception. SSG is the clear market leader, operating a total of 102 sites, as of Q1 2019, under the two brands City Self-Storage and OK Minilager ("**OKM**"). Otherwise, the Norwegian market is highly fragmented with several companies operating a small number of facilities. Table 2 below lists the six largest self-storage providers in the Norwegian market, measured by revenues in 2017.

Table 2: Largest self storage concepts in Norway ranked by 2017 revenue (NOKm)

Rank	Company	HQ	Founded	Revenue 2017	Revenue 2018	Facilities
1	SSG (Norway)	Oslo	1993	138.0	167.7	89
2	Eurobox	Oslo	1993	21.9	28.3	4
3	Selvbettjeningslageret	Bergen	2004	16.9	n.a	5
4	Lagerboks	Oslo	2006	13.5	14.1	2
5	Trondheim minilager	Trondheim	2009	11.2	n.a	1
6	Ditt Ekstralager	Oslo	2014	6.5	6.2	10
7	123minilager.no	Oslo	2012	1.5	7.2	38

Source: Company information, Proff.no

As shown in the table above, other noticeable concepts besides SSG are Eurobox Minilager, Selvbetjeningslageret and Lagerboks. The first two (Eurobox Minilager and Selvbetjeningslageret) provide similar services as OKM, with a basic service offering (limited amount of extra services). Eurobox Minilager also has a partnership with a moving company. They both offer online booking and self-serviced and tempered facilities indoors. Eurobox operates in the Greater Oslo area while Selvbetjeningslageret operates predominantly in Bergen. Lagerboks has established a slightly different business model by offering pick-up and delivery of smaller and mobile storage units to the customer's home address. The customer can fill the unit before it is transported to a tempered facility. Lagerboks also provides moving supplies and moving assistance at an additional charge. The company operates in the greater Oslo area, but is despite revenue of NOK 13.5 million in 2017, considered more of a niche player.

Other self-storage providers in the Norwegian market include 123 Minilager, Bodhotell.no, Trondheim Minilager and Ekstraplass Minilager.

#### 5.4.2 Sweden

The Swedish self-storage industry is more competitive than the Norwegian, with as many as 49 registered members of the Swedish Self Storage Association. The Swedish market is also characterised by the presence of large multinational firms which to a large extent dominate the market. CSS is a significant player in the Swedish market with a total of 6 facilities located in the greater Stockholm area. Table 3 below lists the five largest self-storage providers in the Swedish market, measured by revenues in 2018.

Table 3: Largest self storage providers in Sweden ranked by 2018 revenue (SEKm)

Rank	Company	HQ	Founded	Revenue	Facilities
1	Shurgard	Malmö	1998	398.1	36
2	Pelican Self Storage	Stockholm	2006	95.4	6
3	City Self-Storage	Stockholm	2004	39.4	6
4	24 Storage	Stockholm	2015	34.5	22
5	Alabanza	Stockholm	1997	11.2	4

Source: Company information, Proff.se

Shurgard Self Storage, the European arm of Public Storage, is by far the largest operator with as many as 36 facilities throughout Sweden. Shurgard also has operations in several other European countries (such as Belgium, Denmark, France, Germany, Holland, Sweden and Great Britain) and has implemented the same premium pricing model in all of its European markets. The company's strategy includes high-quality facilities located in major metropolitan areas along retail and high-traffic corridors combined with a range of other storage related products and ancillary services.

Pelican Self Storage is another significant operator in the Swedish self-storage market. The Company was founded in Denmark in 2009 by Nordic Real Estate Partners (NREP) with funding from M3 Capital Partners. Pelican currently operates 6 facilities in Sweden, offering industry standard full-serviced tempered facilities with on-site sale of moving supplies. Pelican also offers free rental of trailers. The Company is also present in Denmark and Finland.

The largest local operators measured by 2018 revenue are 24Storage and Alabanza. 24Storage has managed to become one of the largest self-storage providers in the Swedish market despite being established as late as in May 2015. It was founded by Michael Fogelberg – a pioneer of self-storage in Europe that has built up and subsequently sold both Shurgard Europe and Selstor. 24Storage today operates 22 facilities throughout the country and offers standard full-serviced climate controlled facilities

with on-site sale of ancillary products and services. Like SSG, the company has a strong focus on decentralized operations and a high level of automation at its facilities. Alabanza is a low-cost provider of container storage with facilities in Stockholm, Göteborg, Leksand and Malmö. Similar to Lagerboks, Alabanza also offers a pick-up service, where the container is transported to the customer, filled up and transported back to Alabanza's facilities.

Other self-storage providers in the Swedish market include Servistore, Minilager i Stockholm, Big Pink and Instorage.

### 5.4.3 Denmark

Contrary to Norway and Sweden, the Danish self-storage industry is much more consolidated, with the Danish Self Storage Association having only 6 members. Approximately 70 % of the total number of facilities are operated by Nettolager, Shurgard Self Storage and Pelican Self Storage. Following these three, CSS is the fourth largest operator with 6 facilities located in Copenhagen and Odense. Table 4 below lists the five largest self-storage providers in the Danish market, measured by number of facilities. Table 4 below provide limited information on revenue for the Danish self storage providers due to financials not being publicly reported for all providers.

Table 4: Largest self-storage providers in Denmark ranked by number of facilities in 2018

Rank	Company	HQ	Founded	Revenue	Facilities
1	Nettolager	Glostrup	2007	n.a	44
2	Boxit	Aalborg	2007	n.a	11
3	Pelican Self Storage	Copenhagen	2009	n.a	11
4	Shurgard	Copenhagen	2007	96.8	10
5	City Self-Storage	Copenhagen	1998	27.5	6

Source: Company information, Proff.dk

As can be seen above, the large multinational companies Shurgard and Pelican have dominant positions also in Denmark. Both companies run the same business concept in Denmark as in Sweden, offering full-serviced tempered facilities with on-site sales of moving supplies. Another significant player in the Danish self-storage market is the low-cost provider Nettolager, which operates a total of 44 facilities. Its business concept is very similar to OKM, offering fully automated and tempered storage facilities that are accessible 24/7. All storage rooms are equipped with individual alarm solutions that the customer can control via their mobile phone and video cameras monitoring the facilities. Like OKM, Nettolager does not offer any additional products or services.

Boxit is another local company with a solid position in the Danish self-storage market. Similar to Pelican and Shurgard, it engages in letting out tempered storage rooms with staff on site, sale of moving supplies and free trailer rental. Unlike Pelican and Shurgard, however, the company does not have any facilities in Copenhagen. Instead, the facilities are located in smaller cities such as Aalborg, Odense, Århus and Esbjerg.

Other self-storage providers in the Danish market include Blue Box (outdoor and tempered indoor container storage), Die Pulterkammer (tempered storage rooms in Århus, Randers and Kolding) and Gobox (a cloud based pick-up and delivery storage solution).



## 6 PRESENTATION OF SELF STORAGE GROUP

### 6.1 Introduction

Self Storage Group ASA engages in the business of renting out self-storage units to both private individuals and businesses. The Group is a leading provider of self-storage services with facilities in Norway, Sweden and Denmark (measured both in terms of revenue and number of facilities)<sup>3</sup>. The business model of the Group is to operate self-storage facilities in Scandinavia with a strong focus on cost effective operations, competitive rent levels and industry leading customer service. In order to achieve this, the Group is constantly working hard in order to increase the level of automation in all parts of the value chain. The Group's vision is to be a leading and preferred self-storage provider to individuals and businesses.

Following the acquisition of City Self-Self Storage in September 2016, the Group is operating under two separate brands: OKM and CSS. These two brands focus on different market segments and provides a strong platform, serving customers with different preferences and needs. The Group offers self-storage solutions in all Scandinavian countries, with a primary focus on the capital cities Oslo, Stockholm and Copenhagen through CSS, and a nationwide presence in Norway through OKM. All CSS facilities are climate controlled, while OKM offers both climate controlled and container based storage facilities. In July 2017, SSG also added 9 additional climate controlled and self-serviced facilities with a total lettable area of 7 800 square meters to its portfolio through the acquisition of Minilageret AS. Including these facilities, the Group operates a total of 102 facilities per 31 March 2019 with a total lettable area of 131 000 square meters, including 13 500 square meters lettable area under development. Please see section 6.5 "Business operations" for further information.

The Group focuses on maintaining a lean organisation and had 64 full time equivalents (FTE) as of 31 March 2019. The Group is headquartered at Skøyen in Oslo, where all administrative and customer service related functions are located. Site managers and other operationally focused employees are located throughout Scandinavia with close proximity to the relevant facilities. Self Storage Group ASA was listed on Oslo Stock Exchange in October 2017, leveraging on the acquisitions of Minilageret AS and City Self-Storage.

### 6.2 Competitive strengths

The Group is confident that it has multiple competitive strengths that separates SSG from other self-storage providers. These strengths have enabled the Company to achieve high historical growth and to establish a strong market position in all markets in which it operates. Through leveraging on these competitive strengths, SSG expects to continue to grow and to confirm its position as one of Scandinavia's leading self storage providers.

#### 6.2.1 Market leading position

The Group is one of the leading self-storage providers in Scandinavia with a particularly strong position in the Norwegian market. SSG has a high market share, both in the Greater Oslo area and on a country wide basis. CSS and OKM are on a stand alone basis the two largest self storage providers in the Norwegian market. This position has been built through careful planning and a dedicated focus on selecting the right type of facilities. SSG entered the Swedish and the Danish market through the acquisition of CSS and is today the fourth largest self-storage provider in Copenhagen and Stockholm, and the third largest self-storage provider in Europe, measured by the total number of facilities.

#### 6.2.2 Strong platform for future growth

---

<sup>3</sup> See Section 5.4 "Competitive situation" for further information.



The combination of a countrywide presence in the “early stage” Norwegian market and a strong position in the more developed markets in Stockholm and Copenhagen provides a strong foundation for future expansion and growth. The Group can act opportunistically with regards to setting up new facilities while leveraging its strong brand recognition, customer base and knowledge in the respective markets. Please see Section 5.2.3 “Self-Storage in Europe”, Section 5.2.4 “Self-Storage in Scandinavia” and Section 5.4 “Competitive situation” for more information.

### 6.2.3 Industry leading IT-systems and customer service

Self-storage is increasingly becoming an online industry where the majority of the enquiries are channelled through websites and mobile apps. As more and more facilities are becoming self-serviced, customer service is becoming an even more important aspect. Being able to provide a seamless and well integrated user experience by combining easy to use online booking systems with around-the-clock accessible customer service on multiple platforms has become a significant competitive advantage. SSG has been a pioneer in this area and has constantly been pushing in order to improve the user experience. The Group offers userfriendly online booking solutions and a personal customer service across several formats such as phone, mail, chat and social media. This has been a contributing factor to why both OKM and CSS have established themselves as some of the leading self-storage providers in Scandinavia. However, the Group recognise that there is further upside by streamlining the two concepts even further, especially across the different countries. SSG is developing its IT-infrastructure on the Salesforce platform, utilizing the capabilities of the World’s #1 CRM. With Salesforce, SSG is able to take part of the newest innovations in e.g. automation, IoT, AI and customer experience.

### 6.2.4 Track record of rapid and profitable growth

Both OKM and CSS have displayed solid financial track records with revenues increasing every year since 2009 and continuously improving EBITDA margins. The Group has an ambitious growth plan and the management team has demonstrated the ability to handle rapid growth without jeopardizing profitability.

## 6.3 Strategy

The Group currently has a Scandinavian platform offering self-storage to private and commercial customers with a total of 102 facilities<sup>4</sup> located in Norway, Sweden and Denmark. The strategy is to develop the Group further and to expand the total lettable area by investing in new and preferably owned facilities. The Group seeks to strengthen its nationwide presence in Norway while at the same time optimising current sites in Denmark and Sweden and search for profitable expansion opportunities. Investment properties are gathered in the 100% owned company OK Property AS, and leased to the operating companies in the Group. SSG has succeeded in attracting investors and raising capital, and is in a good position for executing the strategy. The strategy of the Group is explained in greater detail in the following sub-sections.

### 6.3.1 Owned vs. leased facilities

The Group seeks to strengthen its nationwide presence in Norway while at the same time optimising current sites in Denmark and Sweden and search for profitable expansion opportunities. Going forward, new facilities will primarily be established as owned properties to ensure long-term access to attractive locations at a lower running cost. In identifying such properties the Group will focus on factors such as location, capex and conversion time (time needed from acquisition to opening).

---

<sup>4</sup> Number of facilities operational as of 31 March 2019.

Though the future expansion will be revolved around owned facilities, the Group will act opportunistically if other strategic opportunities involving leased properties should arise. Please see section 6.5 “Business operations” for a detailed overview and breakdown of the current portfolio of facilities.

### 6.3.2 Business concepts

The Group is operating under both the OKM and CSS brand and will continue to do so as the two concepts target different market segments. Having two separate business concepts gives the Group greater flexibility with regards to pricing (based on segments and areas), which again attracts a large and diversified customer base that strengthens the robustness of the business model.

OKM is a nationwide self-storage concept offered in the Norwegian market and the strategy is to continue to increase its presence in all major regions and communities in Norway. The planned expansion will mainly be composed of owned properties, including a combination of purpose-built facilities and conversion of outdated office buildings, former warehouses, parking garages and retail locations. At the same time, OKM will have a strong focus on retaining its position as the most cost-effective player in the Norwegian market by continuously looking for innovative solutions to increase the customer experience and to increase operating efficiency.

CSS is SSG’s “urban concept”, targeting the population in Stockholm, Copenhagen and the major cities in Norway. The strategy is to strengthen the market position in the major cities in Norway by establishing more sites at attractive locations, while at the same time continuing the ongoing cost reduction initiatives and optimising the organisation. CSS has opened its first facility in Stavanger in Q2 2019, and is planning to open a greenfield facility in Trondheim in 2020.

In the other Scandinavian countries, the goal is to improve operating efficiency at existing facilities through cost reductions, upgrades and increased visibility and market awareness. CSS will however act opportunistically with regards to potential mergers and acquisitions, both with regards to single facilities and other self-storage providers with a complementary portfolio of facilities. As with OKM, the goal for CSS is to increase the share of owned facilities. However, since it is typically more difficult to acquire attractive properties in urban areas, CSS will continue to have an opportunistic approach towards leased properties. Please see Section 6.5.1 “OK Minilager” and Section 6.5.2 “City Self-Storage” for more information regarding both business concepts.

### 6.4 History and important events

The table below provides an overview of key events in the history of the Company:

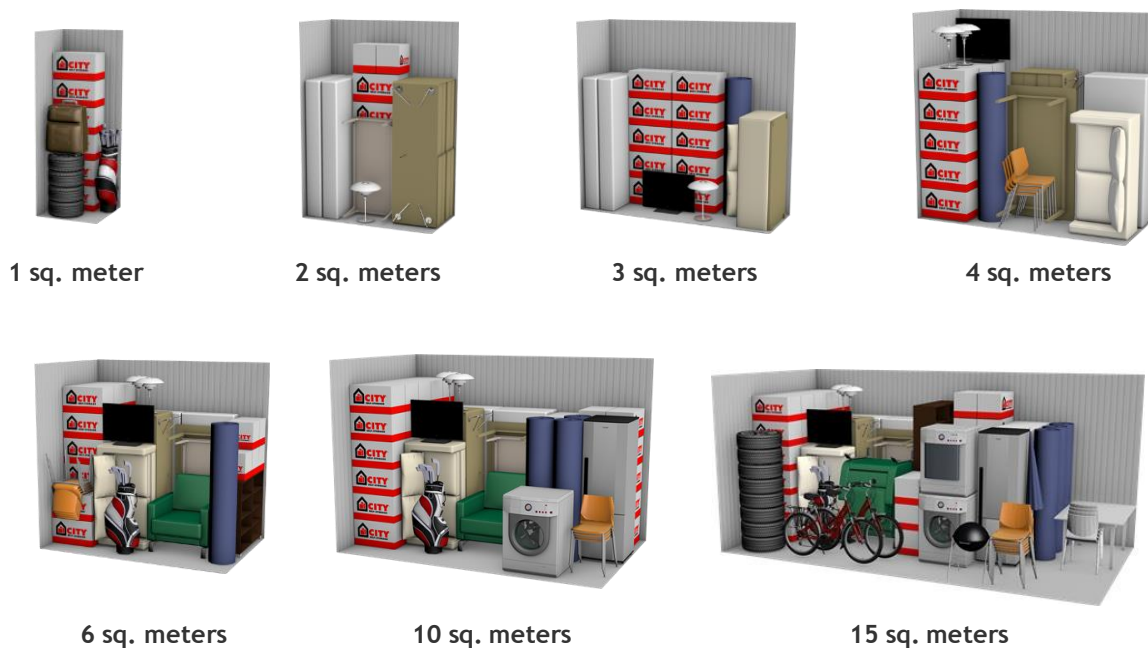
Year	Important event
1993	CSS established with one site in Norway and a minority stake in the Swedish Safe Mini Lager.
1998	Selvaag Group entered into the business and the business expanded into Denmark.
2002	The first CSS sites were opened in Spain and the Czech Republic.
2006	Expansion continues with the first opening in Poland.
2009	OKM established by Fabian and Gustav Sjøbak.
2010	OKM launches online booking with 100 % self-service
2011	OKM opens its first freehold site
2014	OKM opens its first climate controlled facility
	CSS divests Polish and Czech portfolio consisting of a total of 5 facilities
	CSS divests Spanish portfolio consisting of 8 facilities

2016	Ferncliff invests in OKM CSS 100% acquired by OKM. SSG was established with the two brands CSS and OKM
2017	Completed NOK 100 million Private Placement towards external investors Acquisition of several additional properties Acquisition of Minilageret AS (“Minilageret”) <b>Listed on Oslo Stock Exchange and completed NOK 200 million Private Placement</b>
2018	Opening of facility number 100, acquisition of Minilager Norge group and acquisition of several investment properties

## 6.5 Business operations

The Group rents out a large variety of storage units, usually ranging from 1.0 square meter to 50 square meters. A small unit (1 square meter) will fit 16 large moving boxes while a larger unit (15 square meters) can store the belongings for a 120 square meter home. Below is an overview of the most common unit sizes and an illustration of what may be stored in each of them.

Figure 5: Overview of typical unit sizes



Source: City Self-Storage (<https://cityselfstorage.no/lager/storrelsesberegner/>)

The number of units, the sizes offered and the standard of each unit will vary depending on the facility. The Group is currently offering two main types of self-storage solutions to its customers; (i) traditional climate controlled facilities and (ii) drive-in facilities with storage primarily in containers. The latter has mainly been an approach utilized by OKM in smaller cities throughout Norway. It has been very effective in order to build a dominant market share in the Norwegian market. OKM also has a number of climate-controlled facilities and most of the growth over the past few years has come from this segment. Looking ahead the planned growth will primarily come from climate controlled facilities under the OKM brand. CSS sites are exclusively climate controlled. Some of the facilities are manned big box facilities with retail-sales of storage related products and rental services, while an increasing share are unmanned and served from a nearby manned facility.

CSS facilities are typically much larger than those of OKM, are climate controlled and are located in very specific areas (the larger cities in Oslo, Copenhagen and Stockholm). The OKM facilities are smaller, a mix of climate-controlled and container facilities and are spread all over Norway. The Group expects the percentage of owned properties to increase going forward, reflecting the current strategy. While all CSS facilities are climate-controlled, several OKM facilities are container based. When Fabian and Gustav Søbak established the company in 2009, container facilities were a very effective way to build a strong market share and presence quickly. These kind of facilities are still demanded by a large group of customers, but in line with the current strategy, the focus will primarily be on climate controlled facilities going forward.

Over the past years, the Group has been able to achieve highly attractive rent levels, especially in the Norwegian market where it has been able to fully leverage its position as the market leader. In fact, the average rent level in 2018 for CSS Norway of NOK 3 405 is almost equal to the prime rent for office buildings in Oslo's central business district ("**CBD**"), which according to Akershus Eiendom's "The Norwegian Commercial Property Market – Spring 2017" market report was NOK 3 450 for 2018. This is well above the European average, which according to FEDESSA's "European Self Storage Annual Survey 2018" was EUR 262, corresponding to NOK 2 514 per square meter (based on the average EURNOK exchange rate for 2018 obtained from Norges Bank). The rent levels for CSS Sweden and CSS Denmark were both NOK 2 433 and NOK 2 400 per square meter in 2018, respectively, and are more in line with the European average. OKM targets cost conscious customers all over Norway and offers both climate-controlled and container facilities to lower prices than CSS. As a result, the average rent levels for 2018 were NOK 1 528 per square meter for OKM. It is expected that these rent levels will increase going forward, as the share of climate-controlled facilities increases.

The high rent levels achieved by SSG are supported by strong occupancy rates. CSS Norway and OKM both had average occupancy levels well above the European average of 78% in 2018, standing at 86.6% and 85.8% respectively. The average occupancy rates in 2018 in the other Scandinavian markets were 84.1% and 82.7% for CSS Sweden and CSS Denmark respectively, which is as expected given the corresponding rent levels. The Group has attractive locations in all three countries and believes that a normalized occupancy rate of 90 % in all markets should be achievable based on the current business plan.

#### 6.5.1 OK Minilager

OKM was established by Gustav and Fabian Søbak in 2009 with the idea of creating a leading Norwegian self storage provider offering a best-in-class customer experience through simple online solutions and personal customer service. All facilities are open 24/7 and the mantra is to always be available to the customer, either by phone, mail, chat or through social media. All employees in OKM have previous customer service experience and know how important it is to provide the customers with the best possible advice and guidance. OKM originally focused on simple drive-in facilities using container storage solutions, but has as of lately focused more and more on climate controlled facilities. As of 31 March 2019, there are 70 OK Minilager branded facilities throughout Norway with a lettable area of 53 200m<sup>2</sup>.

OKM is primarily meant to serve customers interested in fully automated and self-serviced storage facilities, and does not offer any extra services. 24/7 access to the storage unit is often a requirement in order to increase convenience and flexibility. This category of customers includes a large number of families seeking additional storage space due to constraints on storage space at home and they will not always need climatecontrolled facilities as they are looking to store things such as sporting goods and other non-fragile possessions.

## 6.5.2 City Self-Storage

City Self-Storage was established in 1993 and is one of the leading self-storage providers in the Scandinavian market with 32 facilities located in Oslo, Stockholm and Copenhagen. Similar to OKM, CSS has a strong focus on customer service and has on several occasions won the award as European manager of the year. CSS is the largest self-storage concept in the Norwegian market (measured by revenues) and operated as of 31 March 2019 a total of 20 facilities and a lettable area of 32 900m<sup>2</sup> located in Norway. Unlike OKM, CSS also offers a variety of additional services such as sale of packaging material, insurance, trailer rental and goods handling.

CSS is SSG's "urban concept" which to a greater extent than OKM is meant to target the markets in the larger cities in Norway, Stockholm and Copenhagen, including customers who typically demand climate controlled facilities and additional services such as insurance and retail products like boxes, packaging and equipment. This market usually contains a higher number of businesses which have less need for 24/7 access, but on the contrary often are willing to pay premium prices for higher level of safety and manned facilities.

## 6.6 Legal proceedings

From time to time, the Company and other companies in the Group are involved in litigation, disputes and other legal proceedings arising in the normal course of its business.

City Self-Storage A/S, the Danish subsidiary of SSG, was earlier involved in a legal dispute with Relocations ApS, but the case was recently rejected and is no longer ongoing.

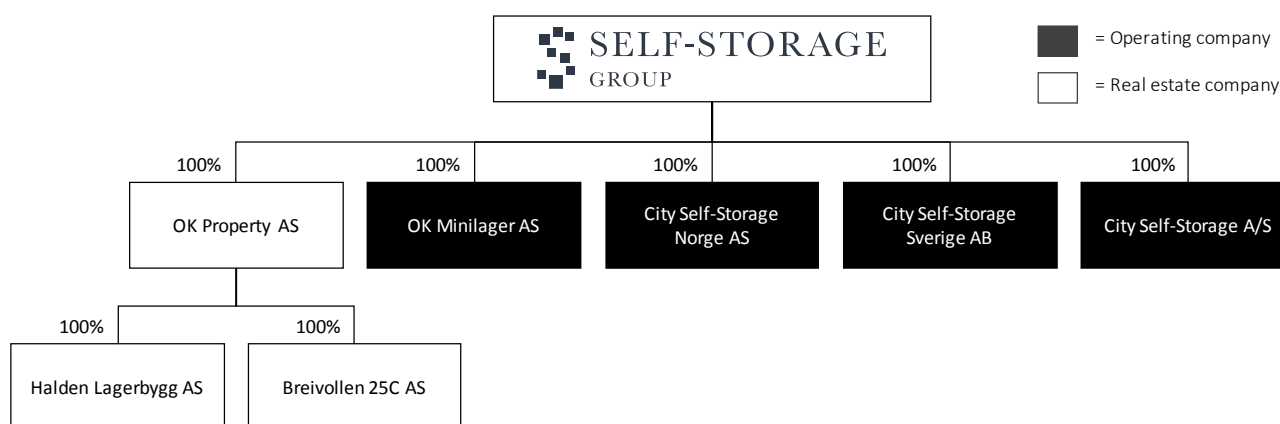
Other than the dispute described above, neither the Company nor any other companies in the Group are, nor have been, during the course of the preceding twelve months involved in any legal, governmental or arbitration proceedings which may have, or have had in the recent past, significant effects on the Company's and/or the Group's financial position or profitability, and the Company is not aware of any such proceedings which are pending or threatened.

## 6.7 Organisation

The Group focuses on maintaining a flexible organisation and had 64 full time equivalents ("FTE") as of 31 March 2019. The Group is headquartered at Skøyen in Oslo, where all administrative and customer service related functions are located. Site managers and other operationally focused employees are located throughout Scandinavia with close proximity to the relevant facilities. The Group's Board of Directors consists of five individuals and the management team consists of four individuals, which is further described in section 11.

## 6.8 Legal structure

Self Storage Group ASA is a holding company and the parent company of the Group. As of June 30 2019, the Group consists of Self Storage Group ASA and 7 subsidiaries, of which 3 are property companies. The property companies are organised as subsidiaries of OK Property AS. The following chart sets out the Group's legal structure as of June 30, 2019.



The table below contains a list of the Company's significant subsidiaries.

Company name	Country of incorporation	Field of activity	% holding
OK Minilager AS	Norway	Provider of self storage services	100%
City Self-Storage Norge AS	Norway	Provider of self storage services	100%
City Self Storage AS	Denmark	Provider of self storage services	100%
City Self Storage Sverige AB	Sweden	Provider of self storage services	100%
OK Property AS	Norway	Holding company for properties	100%
Halden Lagerbygg AS	Norway	Property company	100%
Breivollen 25C AS	Norway	Property company	100%

As at the date of this Information Memorandum, the Group is of the opinion that its holdings in the entities specified above are likely to have a significant effect on the assessment of its own assets and liabilities, financial condition or profits and losses.

## 6.9 Corporate information

### 6.9.1 Company corporate information

The Company's registered name is Self Storage Group ASA. The Company is a public limited liability company organised and existing under the laws of Norway pursuant to the Norwegian Public Limited Companies Act. The Company's registered office is in the municipality of Oslo, Norway. The Company was incorporated in Norway on 24 November 2016 as a private limited liability company under the name "OK Self-Storage Group AS". The Company was converted into a public limited company and changed its name to Self Storage Group ASA pursuant to a resolution by the Company's general meeting on 29 September 2017.

The Company's registration number in the Norwegian Register of Business Enterprises is 818 096 712, and the Shares are registered in book-entry form with the VPS under ISIN NO 0010781206. The Company's register of shareholders in the VPS is administrated by DNB Bank ASA, Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo, Norway. The Company's registered office is located at Nedre Skøyen vei 24, N-0276 Oslo, Norway and the Company's main telephone number at that address is +47 22 65 40 00. The Company's website can be found at [www.selfstoragegroup.no](http://www.selfstoragegroup.no). The content of [www.selfstoragegroup.no](http://www.selfstoragegroup.no) is not incorporated by reference into or otherwise forms part of this Information Memorandum.

## 6.9.2 Share capital and share capital history

As of the date of the Information Memorandum, the share capital of the Company is NOK 8 261 722.60, divided into 82 617 226 shares, each with par value of NOK 0.10. All Shares have been issued under the Norwegian Public Limited Companies Act and are validly issued and fully paid. ISIN of the Company's ordinary shares is NO0010781206.

The Company has one class of shares and accordingly there are no differences in voting rights among Shares. Except as set out in Section 11.4.4 "Share options/ share incentive schemes", there are no outstanding rights to subscribe for Shares in the Company or to require the Company to issue Shares. Neither the Company nor any of its subsidiaries directly or indirectly own Shares in the Company.

The table below shows the development in the Company's share capital from 2016 and to the date hereof (adjusted for the stock split and the increase of share capital resolved by the General Meeting on 29 September 2017):

	31 December 2018 to date of Information Memorandum	For the year ended 31 December 2018	For the year ended 31 December 2017	For the year ended 31 December 2016
Ordinary shares at beginning of period	65 734 111	63 695 284	3 945 500	227 000
Issue of ordinary shares from cash contribution	12 987 012	1 938 827	15 131 957	167 500
Issue of ordinary shares from exercising options		100 000		
Issue of ordinary shares from non-cash contribution	3 896 103		1 485 714	
Issue of share capital transfer from retained earnings			43 132 113	
Additional shares on establishment of Self Storage Group ASA				3 551 000
Ordinary shares at End of period	82 617 226	65 734 111	63 695 284	3 945 500

## 6.10 Shareholder structure

As of the date of this Information Memorandum, the Company had 938 shareholders. The following table shows an overview of the Company's 20 largest shareholders as recorded in the shareholders' register of the Company with the VPS as of 31 July 2019, the last practical date prior to the date of this Information Memorandum:

#	Shareholder name	No. of Shares	% of shares
1	FEOK AS	14 297 922	17.3%
2	FABIAN HOLDING AS	9 565 000	11.6%
3	CENTRUM SKILT AS	9 565 000	11.6%
4	FERNCLIFF INVEST AS	4 080 000	4.9%
5	FIRST RISK CAPITAL AS	3 896 103	4.7%
6	VATNE EQUITY AS	3 623 214	4.4%
7	SKAGEN M2 VERDIPAPIRFOND	2 844 978	3.4%
8	HOLTA INVEST AS	2 811 064	3.4%
9	HANDELSBANKEN Nordiska Smabolag	2 765 000	3.3%
10	VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	2 095 734	2.5%
11	ODIN EIENDOM	1 950 000	2.4%
12	HSBC TTEE MARLB EUROPEAN TRUST	1 923 074	2.3%
13	EATS AS	1 498 432	1.8%
14	Danske Invest Norge Vekst	1 321 428	1.6%
15	STOREBRAND VEKST VERDIPAPIRFOND	1 090 194	1.3%
16	HOLBERG NORGE	1 000 000	1.2%
17	KLAVENESS MARINE FINANCE AS	993 078	1.2%
18	BNP Paribas Securities Services	915 460	1.1%
19	GRANDEUR PEAK GLOBAL REACH FUND	777 569	0.9%
20	BNP Paribas Securities Services	675 000	0.8%
<b>Top 20 holders of Shares</b>		<b>67 688 250</b>	<b>81.9%</b>
Other		14 928 976	18.1%
<b>Total</b>		<b>82 617 226</b>	<b>100.0%</b>

Shareholders owning 5% or more of the Shares have an interest in the Company's share capital which is notifiable pursuant to the Norwegian Securities Act. Following approval of the Information Memorandum by the NFSA and issuance of 12 987 012 shares offered in the Private Placement (the "Offer Shares") and the Consideration Shares, to the knowledge of the Company, no shareholders other than Øystein Stray Spetalen (23.35% through FEOK AS and Ferncliff Invest AS), Gustav Søbak (11.6 % through Centrum Skilt AS) and Fabian Søbak (11.6% through Fabian Holding AS and Quicksand AS) holds more than 5% or more of the issued Shares.

Other than as stated above, in so far as is known to the Company, no other person or entity, directly or indirectly, jointly or severally, will exercise or could exercise control over the Company. The Company is not aware of any agreements or other similar understandings that the operation of which may at a subsequent date result in a change in control of the Company.

The Shares have not been subject to any public takeover bids.

#### 6.11 Authorisations to increase the share capital and to issue Shares

At the General Meeting in 2019, the Board of Directors was granted the authorisation to increase the share capital of the Company by a maximum of NOK 3 286 705.50. The authorization may be used to provide the Company with financial flexibility, including in connection with investments, merger and acquisitions. The Board's authorisation is valid until the Company's annual General Meeting in 2020.



## 6.12 Shareholder rights

The Company has one class of Shares in issue and, in accordance with the Norwegian Public Limited Companies Act, all Shares provide equal rights in the Company, including any rights to dividends. Each of the Shares carries one vote.

## 6.13 Material contracts

The Company has not entered into any material contracts outside the ordinary course of business for the two years immediately preceding the date of this Information Memorandum, and the Company has not entered into any contracts outside the ordinary course of business containing obligations or entitlements that are, or may be, material as of the date of this Information Memorandum.

## 6.14 Dependency on contracts, patents and licenses

In the normal course of business, Self Storage Group enters into numerous contracts, but Self Storage Group is not materially dependent upon any single contract. Self Storage Group does not have any patents or licenses of material importance.

## 6.15 Related party transactions

### 6.15.1 Introduction

Below is a summary of the Group's related party transaction for the periods covered by the Historical Financial Information included in this Information Memorandum and up to the date of this Information Memorandum. All related party transactions have been concluded at arm's length principles.

### 6.15.2 Brief description of related party transactions

On 30 August 2016, OK Minilager AS entered into a loan agreement with Ferncliff Invest AS of NOK 75.0 million, with the purpose of partly financing the acquisition of City-Self Storage Norge AS, City Self-Storage A/S and City Self-Storage Sverige AB. NOK 30 million was settled through a debt conversion. Of the remaining outstanding amount of NOK 46.4 million, the principal amount of NOK 45 million was settled 2 August 2017 and the interest amount was paid in full end-August.

On 31 December 2016 OK Minilager AS entered into a loan agreement with Ferncliff Invest AS of NOK 36.5 million, with the purpose of financing the acquisition of Etterstadsletta 3 AS. The loan was fully repaid on 17 February 2017.

OK Minilager AS has a loan agreement with Quicksand AS and Centrum Skilt AS of NOK 4.6 million. The loan was settled prior to the Company was listed on Oslo Stock Exchange in 2017.

In the period from 1 October 2016 to 31 December 2016 OK Self-Storage Group hired CFO-services from Ferncliff Invest AS amounting to NOK 75 thousand. Ferncliff Invest AS has also received NOK 1.5 million as compensation for services and advice in relation to various transactions.

In 2017, the expenses for related party transactions from Ferncliff Invest AS consisted of interest costs and advisory services related to acquisitions and amounted to NOK 3.187 million

In 2018, the Company hired the related party Ferncliff Invest AS for advisory services related to acquisitions and amounted to NOK 375 thousand.

As of the date of this Information Memorandum, expenses in 2019 from related party Ferncliff Invest AS, for advisory services related to acquisitions and due diligence, amounted to NOK 900 thousand.

### 6.16 Working capital statement

The Company is of the opinion that the working capital available to the Group is sufficient for the Group's present requirements, for the period covering at least 12 months from the date of this Information Memorandum.

### 6.17 Capital resources

#### 6.17.1 Sources of liquidity

As of 31 March 2019, Self Storage Group had cash and bank deposits of NOK 129.5 million. Following the Private Placement 25 June 2019, cash and bank deposits will increase by NOK 243.9 million, net of transaction fees paid to the Managers.

As of 31 March 2019, the company had total equity of NOK 635.0 million with a corresponding book equity ratio of 48.4%, down from 73.5% as of 31 of December 2018. The change in book equity ratio relates mainly to accounting of leasehold property, which has changed as a consequence of IFRS 16 implementation.

The Company's principal sources of liquidity are cash flows from the Group's operations, external debt (bank loans) and equity issues.

#### 6.17.2 Borrowing arrangements

As of 31 March 2019, Self Storage Group had NOK 126.8 million in interest bearing debt, where NOK 11.8 million was short term and NOK 115.1 million was long term debt.

The maturity profile for the company's interest-bearing debt as of 31 March was:

<i>In NOK thousands</i>	<b>Amounts due in</b>			
<b>As at 31 March 2019</b>	<b>2019*</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Total</b>
Debt to financial institutions (Handelsbanken)	8 813	92 500	26 000	127 313

*\*for the remainder of 2019, as of 31 March 2019*

There is a discrepancy between the debt owed to financial institutions in the overview above and the amount reported in the unaudited consolidated statement of financial position for the three-month period ended 31 March 2019. The reason for this is that debt owed to institutions includes provisions for accrued interest, which totaled NOK 0.5m as of 31 March 2019.

Self Storage Group's interest-bearing liabilities are loans to Handelsbanken. As of 31 March 2019, all interest-bearing debt had an interest rate of 3 months NIBOR + 1.45%. In their agreement with Handelsbanken, The Group has several financial covenants. The financial covenants applicable at all times are that 1) the loan to value (interest-bearing debt over asset values for all underlying properties owned by SSG) must not exceed 60% at any time, 2) the Group's nominal equity must exceed NOK 450 million, 3) net interest bearing debt divided with EBITDA must be less or equal to 5, and 4) the Group's booked solidity must be above 35%. All covenants are to be reported on a quarterly basis. As of 31 March 2019, the Group was not in breach with any of the covenants.

Self Storage Group has a loan facility for purchase of investment properties with Handelsbanken. The undrawn loan facility was NOK 116 million as of 31 March 2019.

For information on the financing of the Transactions and its effect on borrowing arrangements, see Section 10 “Unaudited pro forma financial information”.

#### Non-current liabilities excluding long-term interest-bearing debt

Non-current liabilities excluding long-term interest-bearing debt includes other financial liabilities, deferred tax liabilities, and obligations under finance leases. In total, they were reported to be NOK 440.3 million as of 31 March 2019. Most of the amount belongs to finance lease obligations, which increased by NOK 403.7 million between 31 December 2018 and 31 March 2019 after the implementation of IFRS 16.

#### Current liabilities excluding long-term interest-bearing debt

Current liabilities excluding long-term interest-bearing debt includes short-term obligations under finance leases, trade and other payables, income tax payable, other taxes and withholdings, and other current liabilities. In total, they were reported to be NOK 110.5 million as of 31 March 2019. The largest line item amount belongs to short term obligations under finance leases, which increased by NOK 44 million between 31 December 2018 and 31 March 2019 after the implementation of IFRS 16.

#### **Restrictions on uses of capital**

Below is an overview of restrictions on the use of the Company’s capital resources that could materially affect, directly or indirectly, the Company’s operations. See also note 23 and note 24 in the Financial Statements for the years ended 31 December 2018 and 2017 incorporated by reference in this Information Memorandum and note 7 in the Interim Financial Information for the period ended 31 March 2019, also incorporated by reference in this Information Memorandum, see section 12.1 “Incorporation by reference”.

Prior to any annual dividend payments or share repurchase programs, SSG is required to obtain written approval from Handelsbanken.

SSG shall uninvited and on a semi-annual basis deliver interim financial accounts to Handelsbanken. The financial covenants applicable at all times are that 1) the loan to value (interest-bearing debt over asset values for all underlying properties owned by SSG) must not exceed 60% at any time, 2) the Group’s nominal equity must exceed NOK 450 million, 3) net interest bearing debt divided with EBITDA must be less or equal to 5, and 4) the Group’s booked solidity must be above 35%. All covenants are to be reported on a quarterly basis.

#### **6.18 Key financial performance measures**

The table below sets out selected data from Self Storage Group’s audited consolidated Financial Statements for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited consolidated Interim Financial Statements for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018.

<i>Figures in NOK thousands</i>	For the three months ended 31 March		As of 31 December		
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	2018 (IFRS)	2017 (IFRS)	2016 (IFRS)
Rental income	55 258	52 952	218 253	193 584	76 165
Other revenues	6 379	5 333	20 108	18 559	4 712
EBITDA	33 948	14 717	73 771	42 938	26 021
EBITDA margin (%)	55.1%	25.3%	30.9%	20.2%	32.2%
Adjusted EBITDA	34 448	15 637	75 713	54 191	26 021
Adjusted EBITDA margin (%)	55.9%	26.8%	31.8%	25.5%	32.2%
Operating profit before fair value adjustments	31 481	12 331	63 244	35 677	21 797

Profit before tax	12 805	12 001	98 346	62 215	38 615
Net interest-bearing debt	-2 719	-23 458	7 545	-100 784	75 233
Equity ratio	48.4%	73.4%	73.5%	75.0%	48.1%
Number of facilities	102	91	101	84	68

- 1 The Group defined EBITDA as profit for the period adjusted for income tax expense, finance income, finance expense, change in fair value of investment property, amortization, depreciation and impairment
- 2 The Group defines EBITDA margin (%) as EBITDA as a percentage of Revenue for a period.
- 3 Adjusted EBITDA is defined by the Group as EBITDA+/- identified items to be excluded from adjusted EBITDA as described in Section 3.2.4
- 4 Adjusted EBITDA margin is defined by the Group as adjusted EBITDA as percentage of Revenue for the period
- 5 The Group defines Net interest-bearing debt as the aggregate carrying value of debt to financial institutions and other lenders, less cash and bank deposits. In addition to the NIBD under the current definition, the Group had NOK 403.8 million in non-current obligations under finance leases and NOK 44.1 million in current obligations under finance leases as of Q1 2019, recognized in accordance with IFRS 16
- 6 Equity ratio is defined by the Group as equity as a percentage of total assets

<i>Figures in NOK thousands</i>	For the three months ended 31 March		As of 31 December		
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	2018 (IFRS)	2017 (IFRS)	2016 (IFRS)
Total equity	634 993	549 182	625 051	513 957	155 047
Total assets	1 312 655	748 691	850 442	685 031	322 407
Equity ratio (%)	48.4%	73.4%	73.5%	75.0%	48.1%

- 7 Number of facilities is the number of sites open for customers
- 8 The Group had a net cash balance of NOK 2.7 million as of 31 March 2019

### 6.19 Significant changes and trends since the last reporting date

There have been no significant changes in the financial or trading position of the Group since 31 March 2019, except for those related to the Transaction and the Transaction-related financing, including the Private Placement and increased debt, which are described in this Information Memorandum.

## 7 PRESENTATION OF EUROBOX AS

This Section provides an overview of Eurobox as of the date of this Information Memorandum. This Section should be read in conjunction with the other parts of this Information Memorandum, in particular Section 1 "Risk Factors" and Section 8 "Information regarding the Group after the transaction".

### 7.1 Introduction

On 25 June 2019, SSG announced that they had entered into an agreement with First Risk Capital AS to acquire 100% of the shares in Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS.

### 7.2 Business overview

Eurobox operates four high quality climate controlled sites in the greater Oslo region, ideally located close to the main roads in the urban areas of Oslo, Asker and Drammen. Three of the facilities are freehold, and one facility has a long-term leasehold contract. Eurobox provides self-storage units to private individuals and businesses in the greater Oslo-area with facilities in Oslo, Asker and Drammen, and has a current lettable area of approximately 10 800 m<sup>2</sup>. The three owned properties are located in Billingstad (Billingstadsletta 91) and Drammen (Austadgata 18 and Nedre Eikervei 37A). The facility located at Adamstuen in Oslo (General Birchs gate 16) is on a long-term leasehold contract.

Property	Gulskogen (Nedre Eikervei 37A)	Billingstad (Billingstadsletta 91)	Strømsø (Austadgata 18)	Adamstuen (General Birchs gate 16)
Owned/leased	Owned	Owned	Owned	Leased
Plot	6 556m <sup>2</sup>	3 500m <sup>2</sup>	7 283m <sup>2</sup>	n.a.
Gross property	7 600m <sup>2</sup>	5 850m <sup>2</sup>	6 000m <sup>2</sup>	6 920m <sup>2</sup>
CLA	2 126m <sup>2</sup>	2 060m <sup>2</sup>	2 377m <sup>2</sup>	4 273
CLA expansion potential	2 389m <sup>2</sup>	1 740m <sup>2</sup> currently owned + 3 150m <sup>2</sup> in option	840m <sup>2</sup>	n.a.
# of storage rooms	370	381	419	742
AADT <sup>5</sup>	~9-10 000 vehicles	~80-90 000 vehicles	~27-28 000 vehicles	~3-4 000 vehicles
Comment	Rented to a fitness center and offices in addition to self storage	Option to acquire neighboring building	Rented to a car washing company and a store in addition to self storage	Remaining lease of ~10 years

<sup>5</sup> Average annual daily traffic

### 7.3 History and important events

Year	Important event
1993	Established in 1993 as the first self-storage company in Norway by the same founders that founded City Self-Storage
2002	All facilities except 3 sold to companies with Selvaag as majority owner. Establishment of the brand "Eurobox Minilager" at the remaining three leased facilities
2004	Acquisition of Austagata 18 in Drammen
2010	Acquisition of Sven Haugs gate 9, Drammen. Establishment of unmanned facility
2012	Acquisition of Nedre Eiker vei 37A, Drammen.
2014	Entered into leasing contract at Billingstadsletta 91, with an option to acquire the property
2015	Divestment of Sven Haugs gate 9, Drammen
2016	Acquisition of Billingstadsletta 91 from Avantor
2017	Leasing contract for the facility at Reistad (the first self storage established in Norway) expired
2019	Renewed leasehold contract at Adamstuen for additional ten years First Risk Capital divests Eurobox to Self Storage Group

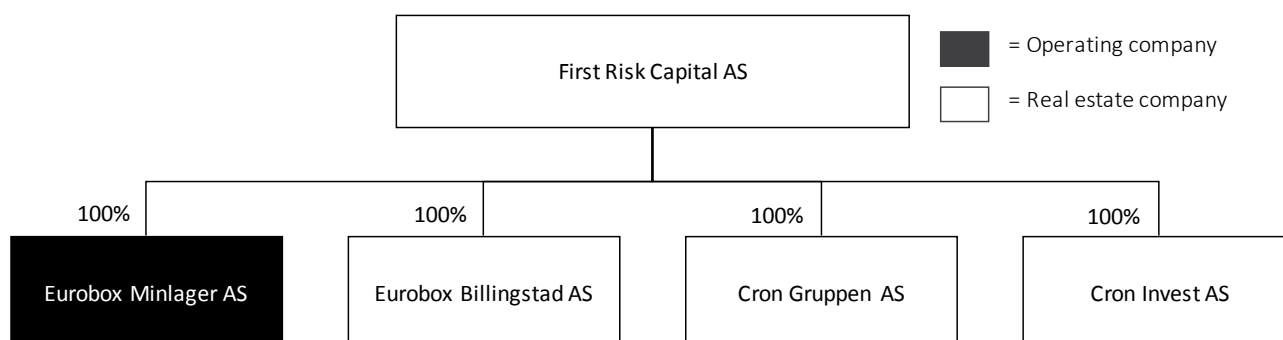
### 7.4 Board of directors, management and employees

First Risk Capital AS, sold 100% of the shares in Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS in the Transaction. Hence, the Transaction only involves operational employees, and no management or board of directors. As of the date of the Information Memorandum, there are four full-time operational employees in Eurobox.

### 7.5 Ownership structure

Eurobox Minilager AS is 100% owned by First Risk Capital AS, the management company of Eurobox in Norway. First Risk Capital AS does also have three associated property companies; Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS (collectively referred to as the "Eurobox Acquisition").

The following chart sets out the Group's legal structure as of the date of this Information Memorandum.



Eurobox Minilager AS registered office is in Drammen, Norway. The Company was incorporated 15 January 1993 in Norway as a private limited liability company. The Company's registration number in the Norwegian Register of Business Enterprises is 965 968 261. The Company's registered office is located at Nedre Eikervei 37A, N-3045 Drammen, Norway and the Company's main telephone number at that address is +47 400 80 700. The Company's website can be found at [www.euroboxminilager.no](http://www.euroboxminilager.no).

## 7.6 Legal proceedings

From time to time, Eurobox is involved in litigation, disputes and other legal proceedings arising in the normal course of its business.

Eurobox Minilager AS has been involved in a legal dispute with the property owner Adamstuen Garasjer AS. Eurobox Minilager AS won the case, and Adamstuen Garasjer AS appealed. There have recently entered into a settlement between the parties.

Other than the dispute described above, Eurobox nor have been, during the course of the preceding twelve months been involved in any legal, governmental or arbitration proceedings which may have, or have had in the recent past, significant effects on Eurobox's financial position or profitability, and Eurobox is not aware of any such proceedings which are pending or threatening.

## 7.7 Material contracts

Eurobox has not entered into any material contracts outside the ordinary course of business for the two years immediately preceding the date of this Information Memorandum, and Eurobox has not entered into any contracts outside the ordinary course of business containing obligations or entitlements that are, or may be, material as of the date of this Information Memorandum.

## 7.8 Selected financial information

The following tables present selected unaudited financial information for Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS, and Cron Invest AS, collectively referred to as "Eurobox".

No consolidated financial information has historically been prepared for the Eurobox Companies. For the purpose of Section 7.8, these entities have been consolidated.

The selected financial information has been prepared based on the audited annual financial statements of Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS (prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and NGAAP and included in the Information Memorandum in Appendix C and D. Eurobox Billingstad AS, newly incorporated entity whereof property is in process of being demerged from Billingstadsletta 91 AS in 2019, accordingly no historical financial information from 2018, 2017 and 2016 exists. Financials for Eurobox Billingstad AS is thus based on the audited annual financial statements of Billingstadsletta 91 AS, where financial information included in the key financials is costs directly attributable to the property to be demerged.

The figures have been derived by aggregating financials for each of the abovementioned entities and adjusting for internal transactions and ownership interests that are not part of the transaction.

### 7.8.1 Unaudited financials

The table below sets out unaudited profit and loss items as well as total assets for Eurobox as of the years ended 31 December 2018, 2017, and 2016.

<i>In NOK millions</i>	2018 (NGAAP)	2017 (NGAAP)	2016 (NGAAP)
Revenues	28.3	23.7	24.9
EBITDA	11.7	12.3	9.2
EBITDA %	41.5%	51.7%	37.1%
EBIT	9.2	9.8	6.8
Total assets	106.9	97.8	91.5

### 7.9 Significant changes and trends since last reporting date

Except for the Transaction and the leasehold contract described above, there have been no significant changes in the financial or trading position of Eurobox since 31 December 2018.



## 8 INFORMATION REGARDING THE GROUP AFTER THE TRANSACTION

This Section provides information about the Information Memorandum of the results of the Transaction and its expected implications on the Group following Completion and should be read in conjunction with other parts of the Information Memorandum, in particular Section 7 "Presentation of Eurobox" and Section 10 "Unaudited Pro Forma Financial Information". The following discussion contains Forward-looking Statements that reflect the Company's plans and estimates. Factors that could cause or contribute to differences for these Forward-Looking Statements include, but are not limited to, those discussed in Section 1 "Risk Factors" and Section 10.2 "Cautionary note regarding forward-looking statements".

### 8.1 Overview

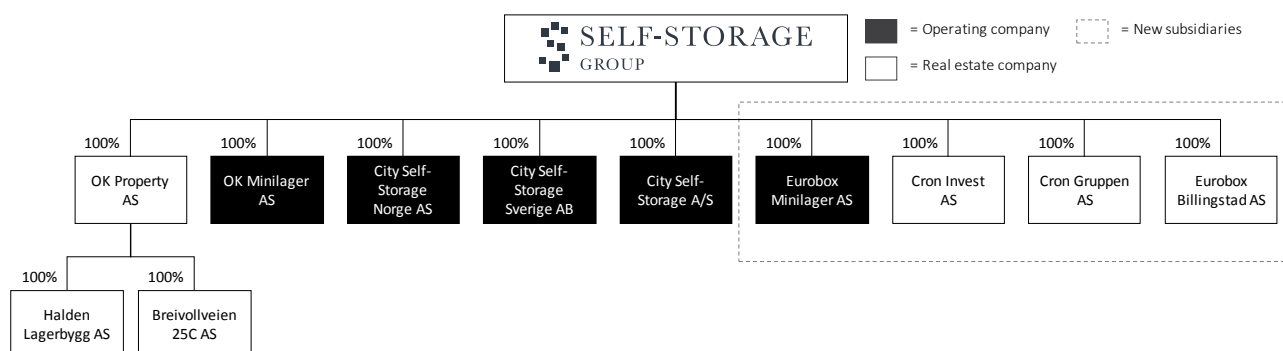
Eurobox is acquired by Self Storage Group and will be integrated into Self Storage Group's operations. Eurobox has approximately 61% freehold of lettable area in their portfolio, which contributes with an increase in the freehold CLA in Self Storage Group from approximately 35 800m<sup>2</sup> to 42 400m<sup>2</sup> CLA as of 31 March 2019. The acquisition is in line with Self Storage Group's M&A strategy of strengthening market position, increasing freehold portfolio in selected markets and gaining attractive assets with further development potential.

### 8.2 Strategy

The Eurobox sites will be rebranded to the City Self-Storage concept and it is expected to further improve the utilisation, efficiency and profitability when they become a part of the Self Storage Group. There are development potential in the existing properties expected to be utilised. In addition, an option to acquire a neighbouring building at Billingstad is included in the Transaction.

### 8.3 Legal and organisational structure after the Transaction

After the Transaction, the four subsidiaries of the Eurobox' previous management company First Risk Capital will be incorporated as subsidiaries of Self-Storage Group AS. The following chart displays the group structure after the Transaction. The operating company will later be merged into City Self-Storage Norge AS and the properties will be merged into OK Property.



### 8.4 The Transaction's significance for the earnings, assets and liabilities of the Combined Group

The Transaction and the effects of the Transaction-related financing, including the Private Placement and the increased debt, as described in Section 10 "Unaudited pro forma financial information", are expected to have a significant impact on the Group's earnings, assets and liabilities.

On a pro forma basis, revenue would have increased from NOK 238.4 million historically to NOK 266.7 million for the year ended 31 December 2018. Profit for the year would have increased from NOK 79.5

million historically to NOK 85.2 million on a pro forma basis for the same period, after adjustment for the impact of the acquired business and related pro forma adjustments.

With respect to the balance sheet, the Transaction and the Transaction-related financing is expected to considerably increase The Company's total assets, total equity, and, total liabilities. As of 31 December 2018, the Company's total assets were NOK 850.4 million, total equity was NOK 625.1 million, and total liabilities were NOK 225.4 million, which on a pro forma basis would have increased to NOK 1 367.5 million, NOK 936.6 million and NOK 430.9 million, respectively.

For a further description of the pro forma figures and the basis for such figures, see Section 10 "Unaudited pro forma financial information".

The Company estimates that the financing of the Transaction will be achieved through NOK 75 million settled by new shares in Self Storage Group and a cash component of NOK 245 million. The cash component will be settled partly with cash from the Private Placement with proceeds of NOK 243.9 million (net of transaction fees paid to the Managers) and partly through increased debt with NOK 108 million (paid out under existing loan agreement), which will have a corresponding impact on the balance sheet and the capital structure of the Group.

For further details on the Transaction's effect on the earnings, assets and liabilities of the Combined Group, please refer to Section 10 "Unaudited pro forma financial information".

## 9 SELECTED FINANCIAL INFORMATION OF SELF STORAGE GROUP

### 9.1 Introduction

The following selected financial information has been derived from the Company's audited consolidated financial statements as of, and for each of the three years ended 31 December 2018, 2017 and 2016, and from the unaudited condensed financial statements for the three-month period ended 31 March 2019 and 2018. The consolidated financial statements are presented in Norwegian kroner (NOK), and all figures are rounded to the nearest thousand unless otherwise specified.

The financial statements have been prepared in accordance with IFRS as adopted by the EU ("IFRS"). The IFRS principles have been applied consistently for 2016, 2017 and 2018. Please see 2018 Annual Report page 31 to 39 in 12.1 "Incorporation by reference" for the Company's accounting policies, incorporated by reference to this Information Memorandum.

The Company has implemented new accounting standards with effect from 1 January 2019: IFRS 16 Leases. The interim financial statements for the three months ended 31 March 2019 are prepared according to these accounting standards.

The following summary of consolidated financial information should be read in conjunction with, and is qualified in its entirety by reference to, the other information contained in this Information Memorandum, including the annual and interim financial statements of the Company and the notes therein, which have been incorporated in this Information Memorandum by reference; see section 12.1 "Incorporation by reference".

#### 9.1.1 Selected consolidated statement of comprehensive income

The table below sets out selected data from Self Storage Group's audited consolidated income statement for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited consolidated interim income statement for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018.

<i>In NOK thousands</i>	Three month period ended 31 March		Year ended 31 December		
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	2018 (IFRS)	2017 (IFRS)	2016 (IFRS)
Revenue	61 637	58 285	238 361	212 143	80 877
Lease expenses	3 108	-	71 451	-	-
Property-related expenses	6 974	25 344	25 425	94 994	33 829
Salary and other employee benefits	9 750	9 367	37 403	36 747	11 340
Depreciation	2 467	2 386	10 527	7 261	4 224
Other operating expenses	7 857	8 857	30 311	37 464	9 687
<b>Operating profit before fair value adjustments</b>	<b>31 481</b>	<b>12 331</b>	<b>63 244</b>	<b>35 677</b>	<b>21 797</b>
Change in fair value of investment properties	406	490	38 223	29 831	17 832
Change in fair value of leasehold properties	-13 181	-	-	-	-
<b>Operating profit after fair value adjustments</b>	<b>18 706</b>	<b>12 821</b>	<b>101 467</b>	<b>65 508</b>	<b>39 629</b>
Finance income	158	552	1 511	1 333	233
Finance expense	6 059	1 373	4 632	4 626	1 247
<b>Profit before tax</b>	<b>12 805</b>	<b>12 001</b>	<b>98 346</b>	<b>62 215</b>	<b>38 615</b>
Income tax expense	2 213	2 811	18 856	11 996	9 785
<b>Profit for the period</b>	<b>10 592</b>	<b>9 190</b>	<b>79 490</b>	<b>50 219</b>	<b>28 830</b>
Total comprehensive income for the year attributable to parent company shareholders	10 592	9 190	79 490	50 219	28 830
Total comprehensive income for the year attributable to non-controlling interests	-	-	-	-	-
<b>Earnings per share</b>					
Basic (NOK)	0.16	0.14	1.22	0.99	1.24
Diluted (NOK)	0.16	0.14	1.22	0.98	1.24
<b>Other comprehensive income, net of income tax</b>					
Items that may be reclassified subsequently to profit or loss - currency translation difference	-650	-484	-73	477	-114
<b>Other comprehensive income for the period, net of income tax</b>	<b>-650</b>	<b>-484</b>	<b>-73</b>	<b>477</b>	<b>-114</b>
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>9 942</b>	<b>8 706</b>	<b>79 417</b>	<b>50 696</b>	<b>28 716</b>
Total comprehensive income for the year attributable to parent company shareholders	9 942	8 706	79 417	50 696	28 716
Total comprehensive income for the year attributable to non-controlling interests	-	-	-	-	-

### 9.1.2 Selected consolidated statement of financial position

The table below sets out selected data from Self Storage Group's audited consolidated statement of financial position for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited consolidated statement of financial position for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018.

	Three month	Year ended 31 December		
	period ended 31 March	2018	2017	2016
<i>In NOK thousands</i>	2019 (IAS 34)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)
<b>Assets</b>				
<b>Non-current Assets</b>				
Investment property	537 714	524 505	338 631	163 738
Right-of-use assets - leasehold property	444 659	-	-	-
Property, plant and equipment	74 225	70 405	52 125	45 236
Goodwill	94 737	94 639	72 272	51 985
Other intangible assets	1 544	1 376	493	55
<b>Total non-current assets</b>	<b>1 152 879</b>	<b>690 925</b>	<b>463 521</b>	<b>261 014</b>
<b>Current assets</b>				
Inventories	1 509	1 270	1 434	1 623
Trade and other receivables	14 037	13 421	11 455	10 577
Other current assets	14 708	22 598	13 397	15 078
Cash and bank deposits	129 522	122 228	195 224	34 115
<b>Total current assets</b>	<b>159 776</b>	<b>159 517</b>	<b>221 510</b>	<b>61 393</b>
<b>Total assets</b>	<b>1 312 655</b>	<b>850 442</b>	<b>685 031</b>	<b>322 407</b>
<b>Equity and liabilities</b>				
<b>Equity</b>				
Issued share capital	6 573	6 573	6 369	395
Share premium	427 889	427 889	396 416	89 863
Other reserves	-360	290	363	-114
Retained earnings	200 891	190 299	110 809	64 903
<b>Total equity</b>	<b>634 993</b>	<b>625 051</b>	<b>513 957</b>	<b>155 047</b>
<b>Liabilities</b>				
<b>Non-current liabilities</b>				
Long-term interest-bearing debt	115 053	118 023	89 690	23 179
Long-term obligations under finance leases	403 798	143	214	526
Other financial liabilities	756	873	-	-
Deferred tax liabilities	35 794	34 911	22 289	4 383
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>555 401</b>	<b>153 950</b>	<b>112 193</b>	<b>28 088</b>
<b>Current liabilities</b>				
Short-term interest-bearing debt	11 750	11 750	4 750	86 169
Short-term obligations under finance leases	44 104	74	312	384
Trade and other payables	7 893	11 404	10 282	8 743
Income tax payable	12 690	11 647	1 699	8 171
Other taxes and withholdings	4 926	5 291	4 789	3 912
Other current liabilities	40 898	31 275	37 049	31 893
<b>Total current liabilities</b>	<b>122 261</b>	<b>71 441</b>	<b>58 881</b>	<b>139 272</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>677 662</b>	<b>225 391</b>	<b>171 074</b>	<b>167 360</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>1 312 655</b>	<b>850 442</b>	<b>685 031</b>	<b>322 407</b>

## 9.1.3 Selected consolidated cash flow statements

The table below sets out selected data from Self Storage Group's audited consolidated cash flow statement for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited consolidated cash flow statement for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018.

<i>In NOK thousands</i>	Three month period ended 31 March		Year ended 31 December		
	2019 (IAS 34)	2018 (IAS 34)	2018 (IFRS)	2017 (IFRS)	2016 (IFRS)
<b>Cash flow from operating activities</b>					
Profit before tax	12 805	12 001	98 346	62 215	38 615
Income tax paid	-723	-	-2 244	-8 170	-2 748
Adjustment for net interest paid	-	-594	-493	242	663
Interest expense	5 238	-	-	-	-
Depreciation	2 467	2 386	10 527	7 261	4 224
Gain/loss on disposal of property, plant and equipment	41	-	-47	148	-
Change in fair value of investment property	-406	-490	-38 223	-29 831	-17 832
Change in fair value of leasehold property	13 181	-	-	-	-
Change in trade and other receivables	-603	219	-1 946	-733	-390
Change in trade and other payables	-3 512	443	791	1 466	4 615
Change in other current assets	809	-5 205	-2 414	5 047	6 279
Change in other current liabilities	9 899	-1 531	-582	4 623	1 484
<b>Net cash flow from operating activities</b>	<b>39 196</b>	<b>7 229</b>	<b>63 715</b>	<b>42 268</b>	<b>34 910</b>
<b>Cash flow from investing activities</b>					
Payments for investment property	-6 107	-26 559	-62 902	-42 163	-52 813
Payments for property, plant and equipment	-6 267	-4 855	-21 648	-11 471	-2 972
Proceeds from disposal of property, plant and equipment	-	-	-	-	561
Net cash outflow on acquisition of subsidiaries	21	-38 648	-72 957	-69 760	-137 482
<b>Net cash flow from investing activities</b>	<b>-12 353</b>	<b>-70 062</b>	<b>-157 507</b>	<b>-123 393</b>	<b>-192 706</b>
<b>Cash flow from financing activities</b>					
Proceeds from issue of equity instruments of the Company	-	-	-	287 416	90 000
Proceeds from borrowings	-	-	40 000	95 000	128 291
Repayment of borrowings	-2 938	-1 717	-19 066	-140 840	-32 904
Payments of lease liabilities	-10 643	-	-	-	-
Payment of leases classified as interest	-4 561	-	-	-	-
Interest paid	-827	-	-	-	-
<b>Net cash flow from financing activities</b>	<b>-18 969</b>	<b>-1 717</b>	<b>20 934</b>	<b>241 576</b>	<b>185 387</b>
Net change in cash and cash equivalents	7 874	-64 550	-72 858	160 450	27 591
Cash and cash equivalents at beginning of the period	122 228	195 224	195 224	34 115	6 661
Effect of foreign currency rate changes on cash and cash equivalents	-580	-300	-138	659	-137
<b>Cash and equivalents at end of the period</b>	<b>129 522</b>	<b>130 374</b>	<b>122 228</b>	<b>195 224</b>	<b>34 115</b>

## 9.1.4 Selected consolidated statement of changes in equity

The table below sets out selected data from Self Storage Group's audited consolidated statement of changes in equity for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016 and from the unaudited statement of changes in equity for the three month periods ended 31 March 2019 and 2018.

<i>In NOK thousands</i>	<b>Issued share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Currency translation reserve</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Total equity</b>
<b>Balance at 1 January 2016</b>	227	30	-	35 879	36 136
Profit (loss) for the period	-	-	-	28 830	28 830
Other comprehensive income (loss) for the period net of income tax	-	-	-114	-	-114
Total comprehensive income for the period	-	-	-114	28 830	28 716
Issue of ordinary shares	168	89 833	-	-	90 001
Effect change in tax rates	-	-	-	194	194
<b>Balance at 31 December 2016</b>	395	89 863	-114	64 903	155 047
<b>Balance at 1 January 2017</b>	395	89 863	-114	64 903	155 047
Profit (loss) for the period	-	-	-	50 219	50 219
Other comprehensive income (loss) for the period net of income tax	-	-	477	-	477
Total comprehensive income for the period	-	-	477	50 219	50 696
Issue of ordinary shares, net of transaction costs	1 661	306 553	-	-	308 214
Issue of share capital - transfer from retained earnings	4 313	-	-	-4 313	-
<b>Balance at 31 December 2017</b>	6 369	396 416	363	110 809	513 957
<b>Balance at 1 January 2018</b>	6 369	396 416	363	110 809	513 957
Profit (loss) for the period	-	-	-	79 490	79 490
Other comprehensive income (loss) for the period net of income tax	-	-	-73	-	-73
Total comprehensive income for the period	-	-	-73	79 490	79 417
Issue of ordinary shares, net of transaction costs	204	31 473	-	-	31 677
<b>Balance at 31 December 2018</b>	6 573	427 889	290	190 299	625 051
<b>Balance at 1 January 2018</b>	6 369	396 416	363	110 809	513 957
Profit (loss) for the period	-	-	-	9 190	9 190
Other comprehensive income (loss) for the period net of income tax	-	-	-484	-	-484
Total comprehensive income for the period	-	-	-484	9 190	8 706
Issue of ordinary shares, net of transaction costs	167	26 352	-	-	26 519
<b>Balance at 31 March 2018</b>	6 536	422 768	-121	119 999	549 182
<b>Balance at 1 January 2019</b>	6 573	427 889	290	190 299	625 051
Profit (loss) for the period	-	-	-	10 592	10 592
Other comprehensive income (loss) for the period net of income tax	-	-	-650	-	-650
Total comprehensive income for the period	-	-	-650	10 592	9 942
Issue of ordinary shares, net of transaction costs	-	-	-	-	-
<b>Balance at 31 March 2019</b>	6 573	427 889	-360	200 891	634 993

### 9.1.5 Significant changes in financial or trading position after 31 March 2019

There have been no significant changes in the financial or trading position of the Group since 31 March 2019, except for those related to the Transaction and the the Transaction-related financing, including the Private Placement and the effects on debt financing, which are described in this Information Memorandum.

## 9.2 Segment information

Management has determined the operating segments based on reports reviewed by the CEO and management team and Board of Directors, which are used to make strategic and resource allocation decisions. The Group reports management information based on the two concepts offered by the Group, City Self-Storage (CSS) and OK Minilager (OKM), in addition to the Group's property business in the Property segment and Self Storage Group ASA (SSG ASA) in separate segments.

Other/elimination includes eliminations of intercompany transactions and the remainder of the Group's activities not attributable to the other operating segments. In the tables below, reconciliation from EBITDA to Profit before tax, is presented on an aggregated level. The Group reports management information except IFRS 16 impacts. The total of Sales income and Other income in the segment reporting corresponds with the line item Revenue as recognized under IFRS.

**An overview of The Group's reportable segments is given in the table below:**

<b>OK Minilager (OKM)</b>	Nationwide presence in Norway offering climate-controlled storage units and container-based storage.
<b>City Self-Storage (CSS)</b>	Climate controlled facilities in all Scandinavian countries, with a primary focus on the capital cities Oslo, Stockholm and Copenhagen.
<b>Property</b>	The ownership and development of property. Internal lease agreements with the operating companies in the group, in addition to external lease agreements. The internal income and expenses are eliminated on Group level.
<b>SSG ASA</b>	SSG ASA includes administration and management activities.
<b>Other/Eliminations</b>	Elimination and the remainder of the Group's activities not attributable to the operating segments described above.

For information regarding accounting policies and the use of estimates and judgements, please refer to Notes 1 and 2 in the Interim Financial Statements as of, and for the three months ended, 31 March 2019 and 2018 respectively and to Note 2, 3 and 4 in the Group's audited Financial Statements as of, and for the years ended, 31 December 2018, 2017, and 2016 included by reference in this Information Memorandum; see section 12.1 "Incorporation by reference" for 2017 and 2018 and Appendix F for 2016 Financial Statements.

The tables below give an overview of results by segment. The tables are based on notes reported in the Group's unaudited consolidated Interim Financial Statements as of, and for the three months ended, 31 March 2019 and 2018 respectively and the Group's audited Financial Statements as of, and for the years ended, 31 December 2018, 2017, and 2016.

For information, the Sales income and Other income in the segment reporting less Gain/loss from disposal of property, plant and equipment corresponds to the total of the line items Revenue and Other operating income, as recognised under IFRS.

<i>In NOK thousands</i>					Other/Eli		
	CSS	OKM	Property	SSG ASA	minations	IFRS 16	Total
<b>For the year ended 31 December 2018</b>							
Sales income	154 180	64 073	-	-	-	-	218 253
Other income	14 249	3 424	29 903	-	-27 468	-	20 108
Lease expenses	-65 542	-29 117	-71	-668	23 947	-	-71 451
Operating costs	-65 163	-22 085	-4 089	-5 258	3 456	-	-93 139
<b>EBITDA</b>	<b>37 724</b>	<b>16 295</b>	<b>25 743</b>	<b>-5 926</b>	<b>-65</b>	<b>-</b>	<b>73 771</b>
<i>Reconciliation to profit before tax as reported under IFRS</i>							
Depreciation							-10 527
Change in fair value of investment property							38 223
Change in fair value of leasehold property							-
Finance income							1 511
Finance expense							-4 632
<b>Profit before tax</b>							<b>98 346</b>

<i>In NOK thousands</i>					Other/		
	CSS	OKM	Property	SSG ASA	Eliminatio		Total
<b>For the year ended 31 December 2017</b>							
Sales income	142 737	50 847	-	-	-	-	193 584
Other income	16 402	1 476	6 151	-	-5 470	-	18 559
Lease expenses	-64 180	-12 006	-82	-650	4 076	-	-72 842
Other operating costs	-68 101	-15 061	-1 228	-13 113	1 140	-	-96 363
<b>EBITDA</b>	<b>26 858</b>	<b>25 256</b>	<b>4 841</b>	<b>-13 763</b>	<b>-254</b>	<b>-</b>	<b>42 938</b>
<i>Reconciliation to profit before tax as reported under IFRS</i>							
Depreciation							-7 261
Change in fair value of investment property							29 831
Finance lease expense							-
Finance income							1 333
Finance expense							-4 626
<b>Profit before tax</b>							<b>62 215</b>

<i>In NOK thousands</i>					Other/		
	CSS	OKM	Property		Eliminations		Total
<b>For the year ended 31 December 2016</b>							
Sales income	36 355	39 810	-	-	-	-	76 165
Other income	4 557	23	986	-	-854	-	4 712
Operating costs	-36 425	-19 637	-57	-	1 263	-	-54 856
<b>EBITDA</b>	<b>4 487</b>	<b>20 196</b>	<b>929</b>	<b>-</b>	<b>409</b>	<b>-</b>	<b>26 021</b>
<i>*Difference in reported EBITDA for this information memorandum and segment information in the 2017 annual report is due to a classification error of finance related expenses and revenues for the fiscal year of 2016, which totaled NOK 415 thousand.</i>							
<i>Reconciliation to profit before tax as reported under IFRS</i>							
Depreciation							-4 224
Change in fair value of investment property							17 832
Finance income							233
Finance expense							-1 247
<b>Profit before tax</b>							<b>38 615</b>



<i>In NOK thousands</i>	<b>CSS</b>	<b>OKM</b>	<b>Property</b>	<b>SSG ASA</b>	<b>Other/ Eliminations</b>	<b>IFRS 16</b>	<b>Total</b>
<b>For the three months ended 31 March 2019</b>							
Sales income	38 610	16 648	-	-	-	-	55 258
Other income	5 753	844	8 744	-	-8 962	-	6 379
Lease expenses	-17 710	-8 543	-	-195	8 179	15 161	-3 108
Operating costs	-16 307	-6 408	-1 158	-1 491	783	-	-24 581
<b>EBITDA</b>	<b>10 346</b>	<b>2 541</b>	<b>7 586</b>	<b>-1 686</b>	<b>-</b>	<b>15 161</b>	<b>33 948</b>
<i>Reconciliation to profit before tax as reported under IFRS</i>							
Depreciation							-2 467
Change in fair value of investment property							406
Change in fair value of leasehold property							-13 181
Finance income							158
Finance expense							-6 059
<b>Profit before tax</b>							<b>12 805</b>
<i>In NOK thousands</i>							
	<b>CSS</b>	<b>OKM</b>	<b>Property</b>	<b>SSG ASA</b>	<b>Other/ Eliminations</b>	<b>IFRS 16</b>	<b>Total</b>
<b>For the three months ended 31 March 2018</b>							
Sales income	38 075	14 877	-	-	-	-	52 952
Other income	3 922	943	6 474	-	-6 006	-	5 333
Lease expenses	-16 069	-6 723	-	-165	4 900	-	-18 057
Operating costs	-18 025	-5 691	-859	-2 042	1 106	-	-25 511
<b>EBITDA</b>	<b>7 903</b>	<b>3 406</b>	<b>5 615</b>	<b>-2 207</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 717</b>
<i>Reconciliation to profit before tax as reported under IFRS</i>							
Depreciation							-2 386
Change in fair value of investment property							490
Change in fair value of leasehold property							-
Finance income							552
Finance expense							-1 372
<b>Profit before tax</b>							<b>12 001</b>

### 9.3 Revenue by geography

The table below gives an overview of geographical allocation of revenues. The table is based on selected data from Self Storage Group's audited consolidated Financial Statements for the years ended 31 December 2018, 2017, 2016.

<i>In NOK thousands</i>	Year ended 31 December		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Norway	167 738	138 012	60 644
Sweden	35 780	38 639	11 151
Denmark	34 843	35 492	9 081
<b>Total revenue</b>	<b>238 361</b>	<b>212 143</b>	<b>80 877</b>

### 9.4 Auditors

The Company's independent auditor is Ernst & Young AS ("EY") with company registration number 976 389 387 and business address Dronning Eufemias Gate 6, 0191 Oslo, Norway. EY AS was elected as the Company's auditor on 29 September 2017. Prior to this, Unic Revisjon AS has been the auditor of OK

Minilager since 18 July 2014 and of Self Storage Group ASA (formerly OK Self-Storage Group AS) since incorporation on 24 November 2016. Both auditors are members of Den Norske Revisorforeningen (The Norwegian Institute of Public Accountants).

The Auditor's reports on the Financial Statements for 2018, 2017 and 2016 where the two former are included together with the Financial Statements as incorporated by reference hereto, see section 12.1 "Incorporation by reference", while the latter has been included in Appendix F. EY's report on the pro forma condensed financial statements is attached to this Information memorandum as Appendix B. No special matters were included in the audit opinions for the years ending 31 December 2018, 2017 or 2016.

The interim financial statements have not been audited.

Other than set out below, neither EY nor Unic Revisjon AS have audited, reviewed or produced any report on any other information provided in this Information Memorandum.

## 10 UNAUDITED PRO FORMA FINANCIAL INFORMATION

### 10.1 General information

On 25 June 2019, Self Storage Group ASA ("the Company") announced that it had entered into a Purchase Agreement with First Risk Capital AS ("the Seller") in relation to the acquisition of 100% of the shares in Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS.

The enterprise value of Eurobox is NOK 320 million, and the Company funds this transaction through a cash component of NOK 245 million and the remaining NOK 75 million in a seller's credit to be converted to shares. Simultaneously with signing of the Purchase Agreement, the Company raised NOK 250 million (gross) in a Private Placement, where the proceeds will be used for settling the cash component. The Eurobox Acquisition will be completed over two tranches;

- 1) Tranche 1, completed on 1 July 2019; Acquisition of Eurobox Minilager, Cron Gruppen AS and Cron Invest, against cash consideration of NOK 248.3 million. Further, the Company issued 3 846 153 consideration shares amounting to NOK 75 million, with equal subscription price as in the Private Placement as settlement for the sellers credit.
- 2) Tranche 2, expected to be completed during the third quarter of 2019; Acquisition of Eurobox Billingstad against cash consideration of NOK 70.2 million. Completion is subject to a statutory demerger in seller, of which the relevant property will be transferred to Eurobox Billingstad.

The Transaction represents a significant gross change for the Company and triggers the preparation of pro forma financial information.

The following tables set out unaudited pro forma financial information for the Group as of and for the year ended 31 December 2018, and is prepared under the assumption that the Transaction will be completed as described above. It should be noted that the unaudited pro forma financial information reflects the effects of the Transaction as well as the effects of the financing of the Transaction, as described above. For the purpose of Section 10 "Unaudited pro forma financial information", the term "Transaction" shall be read as also to include the funding of the Transaction.

### 10.2 Cautionary note regarding the unaudited condensed pro forma financial information

The unaudited pro forma condensed financial information has been prepared for illustrative purposes to show how the acquisition of Eurobox, described below, might have affected the Company's consolidated statement of comprehensive income for 2018 if the acquisition occurred on January 1, 2018 and the consolidated statement of financial position as of 31 December 2018 if the acquisition occurred at the balance sheet date.

The unaudited pro forma condensed financial information for the Company does not include all of the information required for financial statements under International Financial Reporting Standards, and should be read in conjunction with the historical financial information of the Company.

Because of its nature, the unaudited pro forma condensed financial information addresses a hypothetical situation and, therefore, does not represent the company's actual financial position or results if the transactions had in fact occurred on those dates and is not representative of the results of operations for any future periods. Investors are cautioned not to place undue reliance on this unaudited pro forma financial information.

The unaudited pro forma condensed financial information has been compiled to comply with the requirements in section 3.5.2.6 of the “Continuing Obligations of Stock Exchange Listed Companies” issued by Oslo Børs (Oslo Stock Exchange). The unaudited pro forma condensed financial information has been prepared in accordance with Annex III of Regulation (EU) 2017/1129.

### 10.3 Basis for preparation and accounting policies

The unaudited pro forma income statements are prepared in a manner consistent with the accounting policies of the Group (IFRS as adopted by EU) applied in 2018. The Group will not adopt any new policies in 2019 as a result of the acquisition or otherwise, with the exception of IFRS 16 which was adopted 1 January 2019. Please refer to the Annual Report for 2018 for description of the accounting policies.

As the main part of Eurobox's facilities are freehold properties, IFRS 16 will only impact one leasehold contract with an annual lease expense of approximately MNOK 5. The leasehold contract is currently accounted for as operational lease and lease expenses is presented under other operating expenses. The impact of implementing IFRS 16 on the Eurobox Companies is not yet fully assessed.

The Transaction is accounted for as an acquisition under IFRS 3, Business Combinations. As part of the Transaction the Group obtains control of the Eurobox' business. IFRS 3 establishes principles and requirements for how to recognise and measure assets, liabilities and goodwill acquired. The standard measures the cost of the acquisition at the fair value of consideration paid, allocated the cost to the acquired identifiable assets and liabilities on the basis of the fair values and allocates the rest of the cost to goodwill.

The unaudited pro forma condensed financial information has been compiled based on:

- The audited 2018 annual financial statements of Self Storage Group, prepared in accordance with IFRS as adopted by the European Union and incorporated into this Information Memorandum by reference, see Section 12.1 "Incorporation by reference"
- The audited 2018 annual financial statements of Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox Minilager AS prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and NGAAP and included in the Information Memorandum in Appendix C and D
- Eurobox Billingstad AS, newly incorporated entity whereof property is in process of being demerged from Billingstadsletta 91 AS in 2019, accordingly no historical financial information from 2018 exists. Pro forma information is based on the audited 2018 annual financial statements of Billingstadsletta 91 AS, where financial information included in the pro forma costs directly attributable to the property to be demerged.

The historical financial information of Eurobox has for the purpose of the unaudited pro forma condensed financial information been converted to IFRS. Further, no consolidated financial information has historically been prepared for Eurobox. For the purpose of the pro forma condensed financial information, these entities are consolidated. See Section 10.6 "Purchase price allocation" and Section 10 "Unaudited pro forma financial information" with belonging notes for IFRS adjustments and pro forma consolidation adjustments.

The unaudited pro forma condensed financial information is presented in NOK thousand, which is the functional and the presentation currency of the Company and Eurobox. The unaudited pro forma condensed financial information has been prepared under the assumption of going concern.

### 10.4 Unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income

The table below sets out Self Storage Group's unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2018, as if the acquisition had taken place at 1 January 2018.

## Condensed statement of comprehensive income 2018

	Self Storage Group ASA Consolidated	Cron Invest AS	Cron Gruppen AS	Eurobox Billingstad AS	Eurobox Minilager AS	IFRS adjustments	Pro forma consolidation adjustments	Pro forma adjustments	Pro forma
<i>In NOK thousands</i>	(IFRS)	(NGAAP)	(NGAAP)	(NGAAP)	(NGAAP)	(unaudited)	(unaudited)	(unaudited)	(unaudited)
Revenue	238 361	6 510	4 058	2 780	24 305	-	-9 322 <sup>1</sup>	-	266 692
Cost of goods sold	-	115	-	283	-	-	-	-	398
Lease expenses	71 451	-	-	-	-	-	-	-	71 451
Property-related expenses	25 425	-	-	-	-	-	-	-	25 425
Salary and other employee benefits	37 403	-	978	-	3 042	-	-	-	41 423
Depreciation	10 527	420	859	700	539	-1 979 <sup>1</sup>	-	770 <sup>1</sup>	11 836
Other operating expenses	30 311	894	957	328	19 307	-	-9 322 <sup>1</sup>	2 000 <sup>2</sup>	44 475
<b>Operating profit before fair value adjustments</b>	<b>63 244</b>	<b>5 081</b>	<b>1 264</b>	<b>1 468</b>	<b>1 417</b>	<b>1 979<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>-2 770</b>	<b>71 684</b>
Change in fair value of investment properties	38 223	-	-	-	-	-	-	-	38 223
<b>Operating profit after fair value adjustments</b>	<b>101 467</b>	<b>5 081</b>	<b>1 264</b>	<b>1 468</b>	<b>1 417</b>	<b>1 979</b>	<b>-</b>	<b>-2 770</b>	<b>109 907</b>
Interest income intercompany <sup>1</sup>	-	209	188	127	388	-	-391 <sup>1</sup>	-	521
Finance income	1 511	55	21	-	172	-	-	-	1 759
Interest expenses intercompany <sup>1</sup>	-	1 012	197	-	115	-	-391 <sup>1</sup>	-	932
Finance expense	4 632	-	2	-	282	-	-	3 218 <sup>3</sup>	8 134
<b>Profit before tax</b>	<b>98 346</b>	<b>4 333</b>	<b>1 274</b>	<b>1 596</b>	<b>1 581</b>	<b>1 979</b>	<b>-</b>	<b>-5 988</b>	<b>103 120</b>
Income tax expense	18 856	850	178	- 344	371	455 <sup>1</sup>	-	-2 400 <sup>1</sup>	17 966
<b>Profit for the period</b>	<b>79 490</b>	<b>3 483</b>	<b>1 096</b>	<b>1 940</b>	<b>1 210</b>	<b>1 524</b>	<b>-</b>	<b>-3 588</b>	<b>85 154</b>
Total comprehensive income for the year attributable to parent company shareholders	79 490	3 483	1 096	1 940	1 210	1 524	-	-3 588	85 154
Total comprehensive income for the year attributable to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Earnings per share</b>									
Basic (NOK)	1.22	-	-	-	-	-	-	-	1.26
Diluted (NOK)	1.22	-	-	-	-	-	-	-	1.26

<b>Other comprehensive income, net of income tax</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Items that may be reclassified subsequently to profit or loss									
- currency translation difference	- 73	-	-	-	-	-	-	-	- 73
<b>Other comprehensive income for the period, net of income tax</b>	- 73	-	-	-	-	-	-	-	- 73
<b>Total comprehensive income for the period</b>	79 417	3 483	1 096	1 940	1 210	1 524	-	-3 588	85 081
Total comprehensive income for the year attributable to parent company shareholders	79 417	3 483	1 096	1 940	1 210	1 524	-	-3 588	85 081
Total comprehensive income for the year attributable to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Interest income and expenses for the acquired companies was within the original group.

The notes to the unaudited pro forma statement of condensed comprehensive income are an integral part of the unaudited pro forma condensed financial information.

### Notes to the unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income – IFRS adjustments

#### Note 1 – Fair value of investment properties

Eurobox has historically not accounted investment property at fair value, accordingly no fair value adjustments are recorded in Eurobox. Investment property are accounted for as cost less accumulated depreciation and impairment loss. Due to lack of reliable information of fair value of the freehold properties owned by Eurobox as of 1 January 2018, no adjustments of fair value are recorded in the 2018 statement of comprehensive income. Going forward, changes in fair value of freehold properties owned by Eurobox will be recorded quarterly in the condensed statement of comprehensive income.

In the income statement depreciation amounting to NOK 2.0 million has been reversed for 2018 and the corresponding tax effect of NOK 0.5 million (23%) is accordingly adjusted for. The adjustments will have continuing impact.

### Notes to the unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income – Pro forma consolidation adjustments

Prior to the Acquisition, Eurobox was owned by First Risk Capital AS. However, no consolidated financial statements have been prepared historically for these entities. The adjustments are done to reflect how the

consolidated statements of comprehensive income for 2018 had been, if historical consolidated financial information had been prepared.

**Note 1 – Intercompany transactions**

The following adjustments represent eliminations of intercompany transactions between the Eurobox companies. The adjustment will have continuing impact.

*(Amounts in NOK 1 000)*

Reduced revenue	-9 323
Reduced lease expenses	-9 323
Reduced interest income	- 391
Reduced interest expenses	- 391
Net	-

**Notes to the unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income – pro forma adjustments**

**Note 1 – Transactions related to the purchase price allocation (PPA)**

The fair value of the acquired entities has been evaluated by Self Storage Group in the preliminary PPA, defined in Section 10.6. The adjustment is based on analysis and evaluations made by Self Storage Group.

The annual depreciation of the fit-out has been adjusted by NOK 0.8 million to reflect the excess values below. The excess values have been depreciated over the remaining useful life, less the estimated residual value. The tax expense effect (23%) amounts to NOK 0.2 million. These adjustments will have continuing impact.

**Note 2 – Transaction cost**

The adjustment in the item "Other operating expenses" reflects estimated transaction cost amounting to NOK 2 million, which is expensed in accordance with IFRS 3. The adjustment is a permanent difference in the tax calculation without tax deduction. This adjustment will not have continuing impact.

**Note 3 – Funding**

The enterprise value of Eurobox is NOK 320 million, and the Company funds this transaction through a cash component of NOK 245 million and the remaining NOK 75 million in a seller's credit to be converted to shares. Simultaneously with signing of the Purchase Agreement, the Company raised NOK 250 million (gross) in a Private Placement, where the proceeds will be used for settling the cash component. The cash component will be settled partly with cash from the Private Placement and partly through increase of debt on the existing loan agreement with NOK 108 million. The loan will carry an effective interest rate of 2.98 %, and the interest expense gives a pre-tax pro forma expense totalling NOK 3.2 million and NOK 2.5 million after tax. This adjustment is expected to have a continuing impact.

**10.5 Unaudited pro forma condensed statement of financial position**

The table below sets out Self Storage Group's unaudited pro forma condensed statement of financial position as of 31 December 2018, as if the acquisition had occurred on that date.

## Condensed statement of financial position 31 December 2018

	Self Storage Group ASA Consolidated	Cron Invest AS	Cron Gruppen AS	Eurobox Billingstad AS	Eurobox Minilager AS	IFRS adjustments	Pro forma consolidation adjustments	Pro forma adjustments	Pro forma
<i>In NOK Thousands</i>									
<b>Assets</b>									
<b>Non-current assets</b>									
Deferred tax assets	-	-	-	489	116	-	-	-605 <sup>4</sup>	-
Investment in subsidiaries	-	-	-	-	30	-	-30 <sup>2</sup>	-	-
Investment in shares	-	-	-	-	623	-	-623 <sup>2</sup>	-	-
Investment property	524 505	36 130	14 420	19 069	-	165 880 <sup>1</sup>	-	-	760 005
Property, plant and equipment	70 405	-	32	-	4 909	-	-	15 404 <sup>1</sup>	90 749
Goodwill	94 639	-	-	-	-	-	-	99 911 <sup>1</sup>	194 550
Financial instruments	-	-	-	-	-	-	-	24 750 <sup>1</sup>	24 750
Other intangible assets	1 376	-	-	-	-	-	-	-	1 376
Other long-term receivables	-	-	-	-	1 428	-	-	-	1 428
<b>Total non-current assets</b>	<b>690 925</b>	<b>36 130</b>	<b>14 452</b>	<b>19 558</b>	<b>7 105</b>	<b>165 880</b>	<b>-653</b>	<b>139 460</b>	<b>1 072 858</b>
<b>Current assets</b>									
Inventories	1 270	-	-	-	-	-	-	-	1 270
Trade and other receivables	13 421	11	-	-	1 156	-	-	-	14 588
Other current assets	22 598	7 593	5 285	3 839	10 798	-	-9 839 <sup>1</sup>	-	40 274
Cash and bank deposits	122 228	1 824	274	-	8 691	-	653 <sup>2</sup>	104 807 <sup>3</sup>	238 476
<b>Total current assets</b>	<b>159 517</b>	<b>9 428</b>	<b>5 558</b>	<b>3 839</b>	<b>20 644</b>	<b>-</b>	<b>-9 187</b>	<b>104 807</b>	<b>294 607</b>
<b>Total assets</b>	<b>850 442</b>	<b>45 559</b>	<b>20 010</b>	<b>23 398</b>	<b>27 749</b>	<b>165 880</b>	<b>-9 839</b>	<b>244 267</b>	<b>1 367 466</b>
<b>Equity and liabilities</b>									
<b>Equity</b>									
Issued share capital	6 573	100	10 500	100	6 110	-	-16 810 <sup>3</sup>	1 688 <sup>3,5</sup>	8 261
Share premium	427 889	-	-	19 130	-	-	-19 130 <sup>3</sup>	323 312 <sup>1,2,3,5</sup>	751 201
Other reserves	290	1 210	699	-	122	-	51 883 <sup>3</sup>	-53 914 <sup>3,5</sup>	290
Retained earnings	190 299	10 833	756	246	4 108	129 367 <sup>1</sup>	-15 943 <sup>3</sup>	-142 824 <sup>1,2,3,5</sup>	176 841
<b>Total equity</b>	<b>625 051</b>	<b>12 143</b>	<b>11 956</b>	<b>19 475</b>	<b>10 339</b>	<b>129 367</b>	<b>-</b>	<b>128 262</b>	<b>936 593</b>
<b>Liabilities</b>									
<b>Non-current liabilities</b>									
Long-term interest-bearing debt	118 023	-	-	-	-	-	-	108 000 <sup>3</sup>	226 023
Other financial liabilities	873	-	-	-	-	-	-	-	873
Deferred tax liabilities	34 911	3 218	2 531	-	-	36 513 <sup>1</sup>	-	6 005 <sup>1,3,4</sup>	83 178
Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations under finance leases	143	-	-	-	-	-	-	-	143
Other non-current liabilities	-	24 256	-	-	-	-	-	-	24 256
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>153 950</b>	<b>27 474</b>	<b>2 531</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36 513</b>	<b>-</b>	<b>114 005</b>	<b>334 473</b>



<b>Current liabilities</b>									
Short-term interest-bearing debt	11 750	-	-	-	-	-	-	-	11 750
Trade and other payables	11 404	25	95	1 232	674	-	-	-	13 431
Income tax payable	11 647	-	-	-	-	-	-	-	11 647
Other taxes and withholdings	5 291	-	109	-	198	-	-	-	5 598
Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations under finance leases	74	-	-	-	-	-	-	-	74
Other current liabilities	31 275	5 916	5 319	2 690	16 538	-	-9 839 <sup>1</sup>	2 000 <sup>2</sup>	53 899
<b>Total current liabilities</b>	<b>71 441</b>	<b>5 942</b>	<b>5 523</b>	<b>3 922</b>	<b>17 410</b>	<b>-</b>	<b>-9 839</b>	<b>2 000</b>	<b>96 399</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>225 391</b>	<b>33 415</b>	<b>8 054</b>	<b>3 922</b>	<b>17 410</b>	<b>36 513</b>	<b>-9 839</b>	<b>116 005</b>	<b>430 872</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>850 442</b>	<b>45 559</b>	<b>20 010</b>	<b>23 398</b>	<b>27 749</b>	<b>165 880</b>	<b>-9 839</b>	<b>244 267</b>	<b>1 367 466</b>

## Notes to the unaudited pro forma condensed statement of financial position – IFRS adjustment

### Note 1 – Fair value of investment properties

Eurobox has historically not accounted investment property at fair value, accordingly no fair value adjustments are recorded in Eurobox. Investment property is accounted for as cost less accumulated depreciation and impairment loss. Due to lack of reliable information of fair value of the freehold properties owned by Eurobox as of 1 January 2018, no adjustments of fair value are recorded. Going forward, the fair value of freehold properties owned by Eurobox will be recorded quarterly in the statement of financial position.

Investment property is adjusted to reflect the fair value of freehold properties in the balance sheet as of 31 December 2018, offset against equity and deferred tax (22%). The fair value of freehold properties is calculated based on valuations performed by an independent external party using values based on rental income and compared to yield and other market conditions. The financials are adjusted for the excess value of freehold properties (adjustments amounting to NOK 165.9 million) and deferred tax (adjustments amounting to NOK 36.5 million).

## Notes to the unaudited pro forma condensed statement of financial position – Consolidation adjustments

Prior to the Acquisition, Eurobox was owned by First Risk Capital AS. However, no consolidated financial statements have been prepared historically for these entities. The adjustments are done to reflect how the consolidated statement of financial position as of 31 December 2018 had been, if historical consolidated financial information had been prepared.

### Note 1 – Intercompany transactions

Adjustments to eliminate intercompany balances in Eurobox companies.

(Amounts in NOK 1 000)

Reduced other current assets	-9 839
Reduced other current liabilities	-9 839
<b>Net</b>	<b>-</b>

Note 2 – Assets not part of the transaction

Eurobox Minilager AS owns shares in subsidiaries and other companies as of 31 December 2018, which are not a part of the transaction. These assets amounting to NOK 0.7 million was divested before completion of the transaction. Accordingly, these assets are adjusted for in the pro forma with NOK 0.7 million against cash. A potential gain on the transaction is not included in the pro forma as it will not impact the Group's financials. The divestment will not have any impact on Eurobox's tax position.

Note 3 – Equity

Equity in the acquired entities is reclassified to other reserves, and paid in capital reflect historical paid in capital in the Company.

**Notes to the unaudited pro forma condensed statement of financial position – pro forma adjustments**Note 1 – Transactions related to the purchase price allocation (PPA)

The fair value of the acquired entities has been evaluated by Self Storage Group in the preliminary PPA, defined in Section 10.6. For reference, summary of the allocation is presented below.

**Fair value of net identifiable assets (NOK million)**

Book value of equity (1 July 2019)	187.3
Fair value adjustments fit-out	15.4
Fair value adjustments option on additional freehold property	24.8
Deferred tax on fair value adjustments	-8.8
Goodwill	99.9
<b>Total fair value assets acquired and liabilities assumed</b>	<b>318.5</b>
<b>Total equity consideration</b>	<b>318.5</b>

Investment property is adjusted to fair value in the IFRS pro forma adjustments, note 1. The book value of the fit-out has been increased with NOK 15.4 million. Fit-out for self storage is solid and with long lifetime. Fair value of fit-out is identified using average price for fit-out per square meter times current lettable area in Eurobox. An excess value of NOK 24.8 million is allocated to a two-year long option to purchase an additional property to a purchase price below market value and increases financial instruments by the same amount. The excess value of the option is calculated based on market value for the neighbour property, acquired in the Transaction. The market value is then adjusted for differences as visibility, standard and suitability for Self Storage.

After allocation, the identified values of the underlying assets and liabilities acquired gives rise to goodwill totalling NOK 99.9 million related to the fair value of the four freehold properties in operation.

In addition, the transaction contributes to a net deferred tax of NOK 8.8 million. The deferred tax adjustment includes tax effect of depreciation of excess values, see note 1 under pro forma adjustments to the unaudited pro forma condensed statement of comprehensive income.

Note 2 – Transaction cost

The pro forma adjustment for other current liabilities of NOK 2 million relates to estimated transaction costs.

Note 3 – Funding

The enterprise value of Eurobox is NOK 320.0 million, and the Company funds this transaction through a cash component of NOK 245 million and the remaining NOK 75 million in a seller's credit to be converted to shares. Simultaneously with signing of the Purchase Agreement, the Company raised NOK 250 million (gross) in a Private Placement, where the proceeds will be used for settling the cash component.

The cash component will be settled partly with cash from the the Private Placement and partly through increase of debt on the existing loan agreement with NOK 108 million. The loan will carry an effective interest rate of 2.98 %, and the interest expense gives a pre-tax pro forma expense totalling NOK 3.2 million and NOK 2.5 million after tax.

The estimated fee related to the Private Placement reduces the equity with NOK 5.0 million after tax savings from the expense. The tax savings of NOK 1.5 million reduce deferred tax liability.

#### Summary of cash changes (NOK million)

Cash from Private Placement	250.0
Proceeds from borrowings	108.0
Fee Private Placement and adjusted interest one year	-9.7
Cash component acquisition	-243.5
<b>Total</b>	<b>104.8</b>

#### Note 4 – Deferred tax

The net change in deferred tax liability of NOK 6.0 million in the pro forma adjustment column can be split as presented below.

#### Summary of changes in deferred tax liability (NOK million)

Reclassification deferred tax asset	-0.6
Deferred tax on excess values (see note 1)	8.8
Tax effect on pro forma interests (see note 3)	-0.7
Tax effect on fee Private Placement (see note 3)	-1.5
<b>Total</b>	<b>6.0</b>

#### Note 5 – Change in equity

The Private Placement increases issued share capital with NOK 1.3 million and share premium with NOK 248.7 million. The issuance of considerations shares increases issued share capital with NOK 0.4 million and share premium with NOK 74.6 million.

The net change in other reserves of NOK -53.9 million and retained earnings of NOK -142.8 million in the pro forma adjustments column can be split as presented below.

(NOK million)	Other reserves	Retained earnings
Goodwill (see note 1)	0.0	99.9
Excess value option on additional freehold property (see note 1)	0.0	24.8
Excess value fit-out (see note 1)	0.0	15.4
Expenses related to transaction (see note 3)	0.0	-6.4
Net deferred tax (see note 3 and 4)	0.0	-5.4
Reclassification equity in acquired subsidiaries	-53.9	53.9
Equity effect of Private Placement and issuance of considerations shares (see note 3)	0.0	-325.0
<b>Total</b>	<b>-53.9</b>	<b>142.8</b>

#### 10.6 Purchase price allocation

The unaudited pro forma condensed financial information also includes certain management assumptions and adjustments, which would not necessarily have been applied for an actual financial consolidation for the same periods.

The Company has for the purposes of the pro forma financial information performed a preliminary purchase price allocation. The excess values identified in this preliminary purchase price allocation may change when further and more complete information regarding the assets and liabilities acquired is available. The values allocated to the identified tangible and intangible assets and liabilities may change in the final purchase price allocation. This allocation has formed the basis for the amortization and depreciation charges in the pro forma income statement(s) and the presentation in the pro forma balance sheet. The final allocation may significantly differ from this allocation and this could materially have affected the depreciation and amortization of excess values in the pro forma income statement and the presentation in the pro forma balance sheet.

No excess value is added to the lease contract at Adamstuen, since the contract is recently signed and based on market conditions.

The purchase price allocation is presented in note 1 in Notes to the unaudited pro forma condensed statement of financial position – pro forma adjustments.

#### **10.7 Auditor's assurance report**

With respect to the unaudited pro forma condensed financial information, EY has applied assurance procedures in accordance with International Standards on Assurance Engagements 3420, Assurance Engagements to Report on the Compilation of pro forma financial information included in an Information Memorandum, in order to express an opinion as to whether the unaudited pro forma condensed financial information has been properly compiled on the basis stated, and that such basis is consistent with the accounting policies of the Group. EY's report is included as Appendix B "Independent Assurance Report on the Unaudited Pro Forma Financial Information."

## 11 BOARD OF DIRECTORS, MANAGEMENT, EMPLOYEES AND CORPORATE GOVERNANCE

### 11.1 Introduction

The General Meeting is the highest authority of the Company. All shareholders in the Company are entitled to attend and vote at General Meetings of the Company and to table draft resolutions for items to be included on the agenda for a General Meeting.

The overall management of the Group is vested in the Company's Board of Directors and the Management. In accordance with Norwegian law, the Board of Directors is responsible for, among other things, supervising the general and day-to-day management of the Group's business ensuring proper organisation, preparing plans and budgets for its activities ensuring that the Group's activities, accounts and assets management are subject to adequate controls and undertaking investigations necessary to perform its duties.

The Board serves as audit committee. See Section 11.8 "Audit Committee" for a further description.

The Management is responsible for the day-to-day management of the Group's operations in accordance with Norwegian law and instructions set out by the Board of Directors. Among other responsibilities, the Group's chief executive officer, or CEO, is responsible for keeping the Group's accounts in accordance with prevailing Norwegian legislation and regulations and for managing the Group's assets in a responsible manner. Another task of the CEO under Norwegian law is to once a month (at a minimum) brief the Board of Directors about the Group's activities, financial position and operating results.

### 11.2 Board of Directors

#### 11.2.1 Overview of the Board of Directors

The Company's Articles of Association provide that the Board of Directors shall consist of a minimum of three and a maximum of seven Board Members elected by the Company's shareholders. The names and positions and current term of office of the Board Members as at the date of this Information Memorandum are set out in the table below.

<b>Name</b>	<b>Position</b>	<b>Served since</b>	<b>Shares</b>	<b>Share Options</b>
Martin Nes	Chairman	24 November 2016	789 470	0
Gustav Sjøbak	Board member	24 November 2016	9 565 000	0
Runar Vatne	Board member	29 September 2017	3 623 214	0
Yvonne L. Sandvold	Board member	29 September 2017	415 584	0
Ingrid Elvira Leisner	Board member	22 May 2018	10 390	0

The composition of the Board of Directors is in compliance with the independence requirements of the Corporate Governance Code (as defined below), meaning that (i) the majority of the shareholder elected members of the Board of Directors is independent of the Company's executive management and material business contacts and (ii) at least two of the shareholder elected Board Members are independent of the Company's main shareholders (shareholders holding more than 10% of the Shares in the Company).

The Company's registered business address, Nedre Skøyen vei 24, N-0276 Oslo, Norway, serves as the c/o address for the Board Members in relation to their directorship of the Company.

### 11.2.2 Brief biographies of the Board Members

Set out below are brief biographies of the Board Members, including their relevant management expertise and experience, an indication of any significant principal activities performed by them outside the Company and names of companies and partnerships of which a Board Member is or has been a member of the administrative, management or supervisory bodies or partner in the previous five years (not including directorships and executive management positions in subsidiaries of the Company).

#### **Martin Nes, Chairman**

Martin Nes has been CEO in Ferncliff since 2010. He holds a law degree from the University of Oslo, and also holds a Master of Laws degree from University of Southampton, England. Prior to joining Ferncliff, he spent several years with the Norwegian law firm Wikborg Rein, working in both the Oslo and London offices, and with the shipping law firm Evensen & Co. Mr Nes has extensive corporate experience and is/has been chairman and/or a member of the boards of several listed companies, including SD Standard Drilling Plc, Aqualis ASA, Nickel Mountain Group AB, Saga Tankers ASA, NEL ASA and Weifa ASA. He is a Norwegian citizen, and resides in Norway.

#### *Current directorships and senior management positions*

*Tycoon Industrier AS (chief executive officer), Ferncliff TIH II AS (chief executive officer), Hanekamb Invest AS (chief executive officer and chairman), AS Simask (board member), , Saga Tankers ASA (chairman), S.D. Standard Drilling Plc. (Chairman), , Standard Princess AS (chairman), Wanax AS (chairman), FEOK AS (chairman), Standard Viking AS (chairman), Standard Supplier AS (chairman), Bygdøynesveien 33-37 AS (deputy board member), Saga Unity AS (deputy board member), Ferncliff Property AS (deputy board member) , Self Storage Group ASA (chairman) OK Property AS (chairman) Breivollveien 25C AS (chairman) City Self-Storage Norge AS (chairman), OK Minilager AS (chairman), Standard supporter (chairman) and Norrtern Supply (chairman).*

#### *Previous directorships and senior management positions last five years*

*Aqualis ASA (board member and deputy board member), RotoBoost H2 AS (chairman), New NEL Hydrogen Eiendom AS (chairman), New NEL Hydrogen Holding AS (chairman), NEL Fuel (chairman), New NEL Hydrogen P60 AS (chairman), Weifa ASA (chairman, board member and deputy board member), Ferncliff Asset Management AS (chairman), Ferncliff Investment Funds Plc. (board member), RICIN Invest AS (chairman), Maross Invest AS (board member), Offshore Driller 1 Ltd. (board member), Offshore Driller 2 Ltd. (board member), Offshore Driller 3 Ltd. (board member), Offshore Driller 4 Ltd. (board member), Offshore Driller 5 Ltd. (board member), Strata AS (board member), SD Standard Drilling (CEO), FENEL AS (chairman), Aqualis Offshore AS (chairman), Strata Marine & Offshore AS (board member), Aqualis Offshore Ltd. (board member), Tristein AS (chairman), S.D. Standard Drilling Plc. (chairman), NEL ASA (chairman of the board and board member), PSV Opportunity I AS (chairman), PSV Opportunity II AS (chairman), HYME AS (chairman), Uuno-X Hydrogen AS (chairman), Febygg AS (chairman), NEL Hydrogen Electrolyser AS (chairman), Vistin*

*Pharma AS (chairman), Saga Tankers ASA (board member), Berganodden Invest AS (chief executive officer), Ferncliff TIH 1 AS (chief executive officer), Nordic Construction Barges IV AS (chief executive officer), Nordic Construction Barges III AS (deputy board member), Berganodden Båtservice AS (deputy board member), Stugaard Invest AS (deputy board member), Ferncliff DAI 1 AS (deputy board member), Tycoon Trading 1 AS (deputy board member) Hegdehaugsveien 25 AS (deputy board member) Allum Holding AS (board member), Ferenwable AS (chairman)=, JAP Drilling 1 Ltd (chairman), Halling Offshore Ltd (chairman), Nordic Construction Barges II AS (deputy board member), Saga Agnes AS (deputy board member), Nordic construction Barges I AS (deputy board member), Saga Julie AS (deputy board member), Saga Unity AS (deputy board member), PSV Opportunity III AS (chairman), and Saga Chelsea AS (deputy board member).*

### **Gustav Søbak, Board member**

Mr. Søbak co-founded OK Minilager AS with Fabian Søbak in 2009. Mr. Søbak has more than 30 years of experience in the real estate sector. Prior to co-founding OK Minilager he built up a parking company which he eventually sold to a Norwegian subsidiary of Apcoa.

*Current directorships and senior management positions* *Centrum Skilt AS (Managing director and Chairman), Self Storage ASA (board member), City Self-Storage AS (board member), OK Minilager AS (board member), Fabian Holding AS (Deputy board member) and Quicksand AS (Deputy board member)*

*Previous directorships and senior management positions last five years* *None*

### **Runar Vatne, Board member**

Mr. Vatne is the principal and owner of Vatne Capital, a family office investing in financial assets and real estate. He is also a Partner and responsible for transactions in Søylen Eiendom, a leading Oslo based real estate company which he co-founded in 2004. Before Søylen Eiendom, Mr. Vatne was a broker in Pareto Securities. Mr. Vatne is a Norwegian citizen and resides in Oslo.

He is a Norwegian citizen, and resides in Norway.

*Current directorships and senior management positions* *Sky AS (chief executive officer), Søylen President Harbitzgate AS (Deputy board member), Lioness AS (Chairman), Søylen Seksjonsdrift 2 AS (Chairman), Vatne Finance AS (Chairman), Adventure Partners AS (Board member), Ap Bergensgata AS (Board member), AS Bogstadveien 34 (Board member), Bjørungs AS (Board member), Bogstadveien 30 Eiendom AS (Board member), Bogstadveien 58 AS (Board member), Bogstadveien Invest AS (Board member), Bonum Prosjekt 17 AS (Board member), Bryggetorget 3 AS (Board member), Bryggetorget Invest AS (Board member), Colosseum Park Syd AS (Board member), Elsero AS (Board member), Hegdehaugsveien 23 AS (Board member), Kalbold AS (Board member), Karl Johans gate 13 AS (Board member), Ok Self Storage Group AS (Board*

member), Ole Deviks vei 2 Eiendom ANS (Board member), Schous Trening II AS (Board member), Sinsen og Grorud Eiendom Holding AS (Board member), Smestadgård Invest AS (Board member), Søylen Bakkekroa AS (Board member), Søylen Drammensveien AS (Board member), Søylen Dronningensgate 26 AS (Board member), Søylen Eckersbergsgaten 41 AS (Board member), Søylen Eiendom AS (Board member), Søylen Niels Juels gate 40 AS (Board member), Søylen Næringseiendom AS (Board member), Søylen Prinsensgate AS (Board member), Søylen Seksjonsdrift AS (Board member), Søylen Ullevålsveien AS (Board member), Thereses gate 28 Næring AS (Board member), Tveten Park AS (Board member), Vatne Capital AS (Board member), Vatne Equity AS (Board member), Vatne High Yield AS (Board member), Vatne Invest AS (Board member), Vatne Property AS (Board member), Vatne Trading AS (Board member), Nye Lioness AS (chairman), Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS (Board member), Bogstadveien 64 AS (Board member), Solli Eiendom AS (Board member), Aasheim Eiendom AS (Board member), Søylen 12 AS (Board member), Kongeveien 47 AS (Board member), Solon Realkapital AS (Board member), Furuset Lager AS (Board member), Aasheim Eiendom II AS (Board member), Grønnegate 10 AS (Board member), Kirkegata 19 AS (Board member), Tegilverksveien Invest AS (Board member), Gtp Invest AS (Board member), Akv Utvikling AS (Board member), Vatne Development AS (Board member), Solli Eiendom Holding AS (Board member), Solare AS (Board member), Sofiemyr Næring AS (Board member), Generaldirektørboligen AS (Board member), Nye Fløisbonnveien 2-4 AS (Board member), Gbpk AS (Board member), Solon Eiendom ASA (Board member), Bogstadveien 1 AS (Board member), Chokoladefabrikken Næring 5 AS (Board member), Chokoladefabrikken Næring 1 AS (Board member),

*Previous directorships and senior management positions last five years*

Promenaden Egertorget AS (chief executive officer), Rosenkrantzgate 11 (chief executive officer), KS AS (chief executive officer), Sagveien Næringsbygg Invest AS (chief executive officer), Karl Johan Eiendom 23B ANS (chief executive officer), Bryggetorget 3 AS (chief executive officer), Kvadraturen Eiendom (chief executive officer), Promenaden Management AS (chief executive officer), Søylen Næringseiendom AS (chief executive officer), Vatne international S.A.R.L (chief executive officer), Vatne Trading AS (Chairman), Vatne Equity AS (Chairman), Vatne Property AS (Chairman), Vatne Invest AS (Chairman), Schous Trening II AS (Chairman), AP Bergensgata AS (Chairman), Vatne Capital AS (Chairman), Søylen eiendom AS (Chairman), Vatne Racing AS (Chairman), Søylen Drammensveien 39 AS (Deputy board member), Promenaden Akersgata 16 AS (Deputy board member), Frysjaveien Forretningsbygg AS (Board member), Frysjaveien 31 AS (Board member), Eurobo AS (Board member), Frysjaveien 31 Holding AS (Board member), Concept Retail AS



(Board member), Frogner Kino Eiendom AS (Board member), AP Professor Kohts Vei AS (Board member), Schous Trening II AS (Board member), Trippel V Eiendom ANS (Board member), Søylen Nordregate AS (Board member), Søylen Sagveien AS (Board member), Søylen Smedstad AS (Board member), Søylen 14 AS (Board member), Søylen 30 AS (Board member), Søylen Josefinesgate AS (Board member), Søylen Storgata 11 AS (Board member), Søylen Karl Johans Gate 13 AS (Board member), Smestadgård KS (Board member), Søylen Karl Johan AS (Board member), West Jernvarehandel AS (Board member), Søylen Karl Johan Eiendomsdrift AS (Board member), Drammensveien 39 AS (Board member), Felix Kurs- og konferansesenter AS (Board member), Storgata 11 AS (Board member), Felix Kurs- og konferansesenter DA (Board member), Parkeringsanlegg II AS (Board member), AP Bergensgata AS (Board member), Søylen Eiendom AS (Board member), Nedre Slottsgate 15 ANS (Board member), Ole Deviks Vei KS (Board member), Rosenkrantzgate 11 Eiendom ANS (Board member), Øs 10 Eiendom AS (Board member), Promenaden NSG 13 AS (Board member), High Street Shopping AS (Board member), Promenaden Oslo AS (Board member), Prinsen Invest AS (Board member), Tollbugaten 17 Eiendom AS (Board member), PrinseGaarden AS (Board member), Kirkegaten 20 Eienedom AS (Board member), Promenaden nedre Slottsgate 23 AS (Board member), Promenaden Øvre Slottsgate 18-20 AS (Board member), Egertorget Invest AS (Board member), Eger Magasin Råd AS (Board member), Dronningensgate 15 Eiendom SA (Board member), Promenaden Grensen 17 AS (Board member), Promenaden Management AS (Board member), Akersgata 16 Invest AS (Board member), Akersgata 16 Invest KS (Board member), Akersgata 16 Eiendom ANS (Board member), Dronningensgate 15 Oslo AS (Board member), HSS Steen & Strøm AS (Board member), Akersgt 16 AS (Board member), KD Forvaltning AS (Board member), Promenaden Trend AS (Board member), Steen & Strøm Drift AS (Board member), Promenaden Classic AS (Board member), Promenaden Property AS (Board member), Øvre Slottsgate 18-20 AS (Board member), Nedre slottsgate 23 Næring AS (Board member), HSS Karl Johans Gate 16 AS (Board member), Torvterrassen Eiendom AS, SPG Ole Deviksvei 6 AS (Board member), Grensen 17 AS (Board member), Drammensveien 39 Hjemmel AS (Board member), Kirkegaten 20 Oslo AS (Board member), Tollbugaten 17 Oslo AS (Board member), Grensen 17 Hjemmel AS (Board member), Mølleparken Invest AS (Board member), KS AS Sagveien Næringsbygg (Board member), Colletts Gate 33 AS (Board member), Yerevan Invest AS (Board member), Felix konferansesenter AS (Board member), Nedre Slottsgate 15 AS (Board member), Eurobo AS (Chairman), Apt Vg58 AS (Board member), Canard AS (Board member, Drammensveien Utleie AS (Board member), Felleskost AS (Board member), Frysjavaeien 31 Eiendomsinvest AS (Board member, Hjørungkroken 36-54

*Borettslag (Board member), Karl Johans gate 13 Eiendom ANS (Board member), Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS (Board member), Kjøpesenter Furuset AS (Board member), Krusesgate 3 Boligsameie (Board member), Ole Deviks vei 2 Eiendom ANS (Board member), Ole Deviks vei 4 Eiendom ANS (Board member), Ole Deviks vei 6 Eiendom ANS (Board member), Ole Deviks vei Invest AS (Board member), Sagveien Tower AS (Board member), Sd Posthallen AS (Board member), Smestad Helsesenter ANS (Board member), Sørenga 1 Næring AS (Board member), Sørenga 5 Næring AS (Board member), Sørenga 51 Næring AS (Board member), Sørenga 7 Næring AS (Board member), Sørenga 8 Næring AS (Board member), Søylen 12 AS (Board member), Søylen Ole Deviks vei AS (Board member), Søylen Tønsberg Brygge AS (Board member), Tveten Park AS (Board member)*

### **Yvonne Litsheim Sandvold, Board member**

Ms Sandvold is the founder and CEO of YLS Næringseiendom and the marketing manager of Frognerbygg AS. She has extensive experience from the Norwegian real estate industry. Ms Sandvold currently serves on the Board of several public and private companies. Ms Sandvold holds a cand. Psychol. degree from the University of Oslo. Ms Sandvold is a Norwegian citizen, and resides in Norway.

#### *Current directorships and senior management positions*

*Bjørn Farmannsgate 8 AS (chief executive officer), Schønningsgate 7 AS (Deputy Board Member), Aqualis ASA (Board Member), AS Naturbetong (Board Member), Fossveien 15 AS (Chairman), Frognerbygg AS (Chairman), Løvenskiolds gate 12 AS (Board Member), Octopus Eiendom II AS (Chairman), Saga Tankers ASA (Board Member), Sandvold Holding AS (Chairman), Seilduksgata 17 AS (Chairman), Sørkedalsveien 9 AS (Board Member), Bjørn Farmannsgate 8 AS (Chairman), Octopus Eiendom AS (Chairman), Sand Invest AS (Chairman), Sandvold Bolig AS (Chairman), Sarpsborgveien 23 AS (Chairman), Siesand Invest AS (Chairman), Yls Næringseiendom AS (Chairman), Vinstra Handelpark AS (Chairman), Vinstra Handelpark II AS (Chairman), Self Storage Group ASA (Board member), Nobels Gate 2b (Chairman), Sandvoldgruppen AS (Board member)*

#### *Previous directorships and senior management positions last five years*

*Sandvold Holding AS (Chairman), Seilduksgata 17 AS (Deputy Board Member), Frognerbygg AS (Deputy Board Member), Sandvold Bolig AS (Deputy Board Member), Sandvold Holding AS (Deputy Board Member), AS Naturbetong (Deputy Board Member), Sandvold Holding AS (Deputy Board Member), Sand Invest AS (Deputy Board Member), AS Naturbetong (Deputy Board Member), Sandvold Bolig AS (Board Member), Weifa ASA (Board Member), Sandvold Holding AS (Board Member), Sand Invest AS (Board Member), Bogstadveien 62 AS (Deputy Board Member)*

### Ingrid Elvira Leisner, Board member

Ms. Leisner is currently on the board of directors of Spectrum ASA, TechStep ASA, Maritime and Merchant ASA and Norwegian Air Shuttle ASA. Ms. Leisner has previously worked as Head of Portfolio Management for Electric Power in Statoil Norge AS in addition of being a trader of different oil and gas products in her 15 years in Statoil ASA. Ms. Leisner holds a Bachelor of Business degree with honors from the University of Texas at Austin. Ms. Leisner is a Norwegian citizen, and resides in Oslo.

*Current directorships and senior management positions* Norwegian Air Shuttle ASA (Board Member), Self Storage Group (Board Member), Maritime Merchant Bank ASA (Board Member), Techstep ASA (Board Member), Spectrum ASA (Board Member), Vettakollen Tennisklubb (Chairman)

*Previous directorships and senior management positions last five years*

Vistin Pharma AS (Board Member), Hunter Group ASA (Board Member), Aega ASA (Board member), Fortuna Mare AS (Board Member), Bionor Pharma (Board Member), Aurora LPG Holding ASA (Board Member)

## 11.3 Management

### 11.3.1 Overview

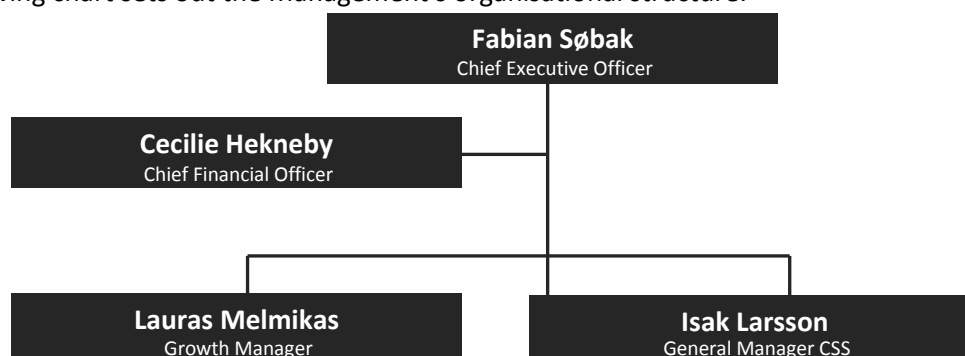
The Group's management team consists of four individuals. The names of the members of the Management as at the date of this Information Memorandum, and their respective positions, are presented in the table below:

Name	Current position within the Group	Employed with the Group since	Shares	Share Options
Fabian Emil Sjøbak	Chief Executive Officer	01.06.2009	9 565 000	0
Cecilie M. Brænd Hekneby	Chief Financial Officer	01.09.2015	346 288*	0
Lauras Melnikas	Growth Manager	04.04.2011	184 750	0
Isak Larsson	General manager CSS (Norway/Sweden/Denmark)	01.05.2006	40 000	0

\*Associated parties of Cecilie M. Brænd Hekneby subscribed for and was allocated 259 740 shares in the Offering, resulting in Cecilie M. Brænd Hekneby and associated parties holding 607 878 shares

The Company's registered business address, Nedre Skøyen vei 24, N-0276 Oslo, Norway, serves as the business address for the members of the Management in relation to their employment with the Group.

The following chart sets out the Management's organisational structure:



### 11.3.2 Brief biographies of the members of the Management

Set out below are brief biographies of the members of the Management, including their relevant management expertise and experience, an indication of any significant principal activities performed by them outside the Company and names of companies and partnerships of which a member of the Management is or has been a member of the administrative, management or supervisory bodies or partner the previous five years (not including directorships and executive management positions in subsidiaries of the Company).

#### **Fabian Emil Sjøbak, Chief Executive Officer**

Mr. Sjøbak co-founded OK Minilager AS together with his father, Gustav Sjøbak, in 2009. Since then he has held the position as Chief Executive Officer, and following the acquisition of City Self-Storage in 2016, he has served as the Chief Executive officer of the combined company. Mr. Sjøbak is a Norwegian citizen, and resides in Oslo.

*Current directorships and senior management positions*                      *Quicksand AS (Chairman) and Fabian Holding AS (Chairman).*

*Previous directorships and senior management positions last five years*                      *Lagerplass Holding Fabian Emil Sjøbak and GS Holding AS (Deputy board member).*

#### **Cecilie M. Brænd Hekneby, Chief Financial Officer**

Mrs. Hekneby joined City Self-Storage in 2015 as Head of Finance and has following the acquisition of City Self-Storage held the position as Chief Financial Officer for the Group. Prior to this, she has held the positions as Group Controller in Color Line and Project Manager and Financial Controller in Posten Norge. Mrs. Hekneby holds a Master degree from Norwegian School of Economics and Business Administration (NHH). Mrs. Hekneby is a Norwegian citizen and resides in Oslo.

*Current directorships and senior management positions*                      *None.*

*Previous directorships and senior management positions last five years*                      *None.*

#### **Lauras Melnikas, Growth Manager**

Mr. Melnikas started at OK Minilager as Operations Manager in 2011 and has held the position as Growth Manager since 2017. Prior to that he worked as a Project Manager in the Lithuanian Renewable Energy Association (LAIEA), was a co-founder and Operations Manager of fast-food company MaMaMa and furniture manufacturing site Pratum in Lithuania. Mr. Melnikas holds a BSc in Management and Finance from ISM University of Management and Economics. Mr. Melnikas is a Lithuanian citizen, and resides in Oslo.

*Current directorships and senior management positions*                      *Zethus AS (Managing director and Chairman).*

*Previous directorships and senior management positions last five years*                      *None.*

#### **Isak Larsson, General Manager CSS (Norway/Sweden/Denmark)**

Mr. Larsson has held the position as General Manager for Norway and Sweden since 2011. He also became General Manager for Denmark in 2017. He has 11 years of experience from the self-storage industry. Mr. Larsson holds a Bachelor degree in Industrial Marketing from Högskolan in Kristianstad, Sweden. Mr. Larsson is a Swedish citizen, and resides in Oslo.

*Current directorships and senior management positions* Norwegian Self-Storage Association (Board member), Danish Self-Storage Association (Board member) and Swedish Self-Storage Association (Board member).

*Previous directorships and senior management positions last five years* None.

## 11.4 Remuneration and benefits

### 11.4.1 Remuneration of the Board of Directors

At the ordinary general meeting of the Company held on 23 May 2019, it was resolved that the board members shall receive a remuneration of NOK 150 000 for the period from the ordinary general meeting until the ordinary general meeting in 2020. The remuneration to the chairman of the Board of Directors for the same period was set to NOK 250 000.

### 11.4.2 Remuneration of the Management

The Board of Directors has established guidelines for the remuneration to the members of the Management. The remuneration consists of a basic salary. One member of Management has performance based bonus combined with his basic salary. The members of the Management participates in the Company's insurances and medical coverage, and are entitled to certain fringe benefits.

The remuneration paid to the members of the current Management in 2018 was NOK 4.5 million. The table below sets out the remuneration of the Management in 2018 (in TNOK).

Name	Salary	Bonus	Other remuneration	Pensions costs	Total remuneration
Fabian Emil Søbak (CEO)	473	0	45	17	535
Cecilie M. Brænd Hekneby (CFO)	1 190	0	133	73	1 397
Lauras Melnikas (Operations Manager)	713	128	88	32	961
Isak Larsson (General Manager CSS)	818	435	291	43	1 587

No employee, including any member of the Management, has entered into employment agreements which provide for any special benefits upon termination. None of the Board Members or the members of the nomination committee have service contracts and none will be entitled to any benefits upon termination of office.

### 11.4.3 Bonus program for the Management

Isak Larsson has a bonus program with a maximum 50% bonus achievement based on his fixed salary. Lauras Melnikas had a 3-month staying on bonus in 2018 based on his fixed salary.

### 11.4.4 Share options / share incentive schemes

As of 31 December 2018 no share options are outstanding or has been granted.

## 11.5 Pensions and retirement benefits

For the year ended 31 December 2018, the costs of pensions for members of the Management were TNOK 165. The Company has no pension or retirement benefits for its Board Members.

For more information regarding pension and retirement benefits, see note 10 to the Financial Statements for the year ended 31 December 2018, incorporated by reference, see section 12.1 "Incorporated by reference".

### 11.6 Employees

As of the date of this Information Memorandum, the Group has approximately 86 employees, of which 48 are full time employees and 38 are employed part time. In 2018, the Group has had an average of 64 FTEs.

As of 31 May 2019, approximately 57 employees worked within sales, 10 employees worked within operations and 18 employees had administrative functions. These numbers includes both full time and part time employees.

The table below shows the development in the number of full-time employees, and their geographic location as of the date of this Information Memorandum and the years ended 2017 and 2018.

	As of the date of this Information Memorandum	Year ended 31 December	
		2018	2017
Employees in Norway	38	39	38
Employees in Sweden	5	6	7
Employees in Denmark	5	5	6
<b>Total employees Group</b>	48	50	53

### 11.7 Nomination committee

The Company has a Nomination Committee as set out in the Articles of Association. The nomination committee currently consists of the following three members: Lars Christian Stugaard (chairperson), Henrik Krefting and Andreas Lorentzen. The current members have been elected by the General Meeting with a term until the Company's ordinary General Meeting in 2020.

The nomination committee will be responsible for recommending candidates for the election of members and chairman to the Board of Directors, and make recommendations for remuneration to the Board Members, as well as recommending members to the nomination committee.

### 11.8 Audit committee

The full board of directors of the Company serves as the Company's audit committee. The audit committee's main responsibilities are to supervise the Group's systems for internal control, and to ensure that the auditor is independent and that the annual accounts give a fair picture of the Group's financial results and financial condition in accordance with generally accepted accounting practice. The audit committee reviews the procedures for risk management and financial controls in the major areas of the Group's business activities. The audit committee receives reports on the work of the external auditor and the results of the audit.

### 11.9 Corporate governance

The Company has adopted and implemented a corporate governance regime which complies with the Norwegian Code of Practice for Corporate Governance, dated 17 October 2018 (the "**Corporate Governance Code**").

The Company will on an annual basis provide statements on its compliance with the Corporate Governance Code on a comply-or-explain basis. The Company intends to comply with the Corporate Governance Code in all material respects.

#### 11.10 **Conflicts of interests etc.**

During the last five years preceding the date of this Information Memorandum, none of the Board Members and the members of the Management has, or had, as applicable:

- (i) any convictions in relation to indictable offences or convictions in relation to fraudulent offences;
- (ii) received any official public incrimination and/or sanctions by any statutory or regulatory authorities (including designated professional bodies) or was disqualified by a court from acting as a member of the administrative, management or supervisory bodies of a company or from acting in the management or conduct of the affairs of any company; or
- (iii) been declared bankrupt or been associated with any bankruptcy, receivership or liquidation in his or her capacity as a founder, director or senior manager of a company.

To the Company's knowledge, there are currently no other actual or potential conflicts of interest between the Company and the private interests or other duties of any of the Board Members and the members of the Management. Other than Gustav Søbak and Fabian Søbak which are related (father and son), there are no other family relationships between such persons.

## 12 ADDITIONAL INFORMATION

### 12.1 Incorporation by reference

The following table sets forth an overview of documents incorporated by reference in this Information Memorandum. No information other than the information referred to in the table below is incorporated by reference. Where parts of a document are referenced, and not the document as a whole, the remainder of such document is either deemed irrelevant to an investor in the context of the requirements of this Information Memorandum, or the corresponding information is covered elsewhere in this Information Memorandum.

Section in the Information Memorandum	Disclosure Requirement of the Information Memorandum	Page number in Information Memorandum	Reference document and link	Note/page number in reference document
6.17.2 - Borrowing arrangements	Financial statements	44	2017 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/">https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/</a> 2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a> Q1 2019 financial report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/05/08/interim-report-q1-2019/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/05/08/interim-report-q1-2019/</a>	Note 22 and 23
9.1 - Introduction	Financial statements	51	2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a>	31-39
9.2 - Segment information	Financial statements	56	2017 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/">https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/</a> 2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a>	31-39
9.2 - Segment information	Financial statements	56	Q1 2018 financial report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2018/05/08/interim-report-q1-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2018/05/08/interim-report-q1-2018/</a>	15
9.2 - Segment information	Financial statements	56	Q1 2019 financial report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/05/08/interim-report-q1-2019/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/05/08/interim-report-q1-2019/</a>	15
9.4 - Auditors	Financial statements	59	2017 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/">https://www.selfstoragegroup.no/2018/04/25/annual-report-2017/</a> 2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a>	31-39
10.3 - Basis for preparation and accounting policies	Financial statements	61	2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a>	31-39
11.5 – Pension and retirement benefits	Financial statements	79	2018 Annual report: <a href="https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/">https://www.selfstoragegroup.no/2019/04/25/annual-report-2018/</a>	Note 10

### 12.2 Documents on display

For 12 months from the date of the Information Memorandum, the documents listed below, or copies thereof, may be physically inspected at the Company's headquarters Nedre Skøyen vei 24, N-0276 Oslo, Norway (telephone number +47 22 65 40 00).



- (i) The Company's Articles of Association and Certificate of Incorporation;
- (ii) The Audited Financial Statements;
- (iii) The Interim Financial Statements;
- (iv) Independent report on pro forma financial information;
- (v) The Information Memorandum

## 13 DEFINITIONS AND GLOSSARY

In the Information Memorandum, the following defined terms have the following meanings:

Articles of Association	The Company's articles of association
Board of Directors	The Board of Directors of the Company
Board Members	The members of the Board of Directors
CBD	Central Business District
Company	Self Storage Group ASA
Consideration Shares	3 846 153 shares amounting to NOK 75 million in issued as part of consideration in the acquisition of Eurobox
Continuing Obligations	Oslo Børs Continuing Obligations for Stock Exchange Listed Companies
Corporate Governance Code	The Norwegian Code of Practice for Corporate Governance, dated 30 October 2014
CSS	City Self-Storage
EU	The European Union
EUR	The lawful common currency of the EU member states who have adopted the Euro as their sole national currency
Eurobox	Eurobox Minilager AS (the management company of Eurobox in Norway) and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS
Eurobox Acquisition	Acquisition of shares in Eurobox Minilager AS and the associated property companies Eurobox Billingstad AS, Cron Gruppen AS and Cron Invest AS
FEDESSA	The Federation of European Self Storage Associations. The federation consists of 14 self storage associations across Europe
Financial Statements	The Group's audited consolidated financial statements as of, and for the years ended, 31 December 2018, 2017 and 2016
FTE	Full time equivalent. The total number of paid hours during a period divided by the number of working hours in that period
General Meeting	Company's general meeting of shareholders
Group	The Company and its consolidated subsidiaries
Historical Financial Information	The Financial Statements and the Interim Financial Statements
IAS 34	International Accounting Standard 34 "Interim Financial Reporting"
IFRS	International Financial Reporting Standards
Information Memorandum	This Information Memorandum, dated 1 August 2019
Interim Financial Statements	The Group's unaudited interim consolidated financial statements as of, and for the three month period ended, 31 March 2019 and 31 March 2018
Management	The senior management team of the Group
Managers	Carnegie AS, Arctic Securities AS and DNB Markets
Minilageret	Minilageret AS

NOK	Norwegian Kroner, the lawful currency of Norway
Offer Shares	The issuance of 12 987 012 shares offered in the Private Placement
OKM	OK Minilager
Oslo Stock Exchange	Oslo Børs ASA, or, as the context may require, Oslo Børs, a Norwegian regulated stock exchange operated by Oslo Børs ASA
PPP	Purchasing power parity. An adjustment made to GDP to take into consideration the different price levels in different countries
SME	Small and medium-sized enterprises. The term is used to describe businesses whose number of employees is below a certain limit
SSG	The Company and its consolidated subsidiaries
UK	The United Kingdom
U.S. Securities Act	The U.S. Securities Act of 1933, as amended
USD	United States Dollars, the lawful currency in the United States
VPS	The Norwegian Central Securities Depository ( <i>Nw.: Verdipapirsentralen</i> )

**APPENDIX A:**

**Articles of Association of Self Storage Group ASA**

Last amended on 1 July 2019

**§ 1**

The Company's name is Self Storage Group ASA. The company is a public limited liability company.

**§ 2**

The company has its registered office in Oslo.

**§ 3**

The company's business is the operation and letting of mini storage facilities, as well as investments in real estate and companies with similar business.

**§ 4**

The company's share capital is NOK 8 261 722.6, divided on 82 617 226 shares, each with a par value of NOK 0.10.

**§ 5**

The company's board of directors shall have a minimum of three and a maximum of seven shareholder elected board members, to be further decided by resolution of the general meeting.

**§ 6**

The signatory rights of the company lie with the chair of the board and one board member jointly.

**§ 7**

The shares in the company shall be registered with a central securities depository.

**§ 8**

The shareholders do not have rights of first refusal to shares which are transferred or otherwise changes owner. Acquisitions of shares are not conditional upon approval by the board of directors.

**§9**

The company shall have a nomination committee, which shall be elected by the general meeting.

The nomination committee shall present proposals to the general meeting regarding election of the chair of the board, board members and any deputy members of the board. The nomination committee shall also present proposals to the general meeting regarding remuneration of the board of directors.

The general meeting shall determine instructions for the nomination committee and shall determine the remuneration of the members of the nomination committee.

**§ 11**

If documents which relate to or describe matters which shall be decided at the general meeting have been made available to the shareholders on the the company's internet pages, the law's requirement that documents shall be sent to each of the shareholders does not apply. This also includes documents which according to law shall be included in or attached to the notice of a general meeting. A shareholder may in any case demand to have such documents sent to such shareholder.

Shareholders that wish to participate at the general meeting, shall notify the company of this within a deadline which is set out in the notice of the general meeting, and which may not expire earlier than five days prior to the general meeting. Shareholders that have not given notice prior to the deadline may be denied access.

At the annual general meeting, the following matters shall be discussed and decided: (i) approval of the annual accounts and the annual report, including distribution of any dividends; (ii) the board's statement on determination of salary and other remuneration to the executive management; and (iii) any other matters which according to law or the articles of association pertain to the general meeting.

**APPENDIX B:**

**Independent Assurance Report on Pro Forma Financial Information**

To the Board of Directors of Self Storage Group ASA

## **Independent Practitioners' Assurance Report on the compilation of unaudited pro forma financial information included in an Information Memorandum**

We have completed our assurance engagement to report on the compilation of pro forma financial information of Self Storage Group ASA (the "Company") by the Board of Directors and Management of the Company. The unaudited pro forma condensed financial information consists of the unaudited condensed pro forma balance sheet as at 31 December 2018, the unaudited condensed pro forma comprehensive income for the year ended 31 December 2018, and related notes as set out in section 10 of the information memorandum dated 1 August 2019 issued by the Company (the "Information Memorandum").

The unaudited pro forma condensed financial information has been compiled to comply with the requirements in section 3.5.2.6 of the "Continuing Obligations of Stock Exchange Listed Companies" issued by Oslo Børs (Oslo Stock Exchange). The applicable criteria on the basis of which the Board of Directors and Management of the Company have compiled the pro forma financial information are specified in Commission Regulation (EU) no. 2017/1129 as incorporated in the Securities Trading Act section 7-13 and described in section 10 of the Information Memorandum (the "applicable criteria").

The pro forma financial information has been compiled by the Board of Directors and Management of the Company to illustrate the impact of the acquisition of Cron Invest AS, Cron Gruppen AS, Eurobox Billingstad AS and Eurobox Minilager AS ("Eurobox entities") set out in section 10 of the Information Memorandum on the Company's consolidated financial position as at 31 December 2018 and consolidated financial performance for the year ended 31 December 2018 as if the acquisition had taken place at 31 December 2018 and 1 January 2018. As part of this process, information about the Company's and the acquired entities consolidated financial position and performance has been extracted by the Board of Directors and Management from the Company's and the acquired entities' consolidated financial statements for the year ended 31 December 2018. The auditor's report on the Company's financial statements for the year ended 31 December 2018 has been incorporated by reference to the Information Memorandum. The auditor's report on the Eurobox entities' financial statements for the year ended 31 December 2018 has been included as Appendix E to the Information Memorandum.

### *The Board of Directors and Management's Responsibility for the Pro Forma Financial Information*

The Board of Directors and Management are responsible for compiling the pro forma financial information on the basis of the applicable criteria.

We have complied with the independence and other ethical requirement of the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants, which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1, Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

#### *Practitioner's Responsibilities*

Our responsibility is to express an opinion, as required by Annex 20 section 3 of EU Regulation No 2107/1129 about whether the pro forma financial information has been compiled by the Board of Directors and Management on the basis of the applicable criteria.

We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3420, *Assurance Engagements to Report on the Compilation of Pro Forma Financial Information Included in a Prospectus*, issued by the International Auditing and Assurance Standards Board. This standard requires that the practitioner plan and perform procedures to obtain reasonable assurance about whether the Board of Directors and management have compiled the pro forma financial information on the basis of the applicable criteria and whether this basis is consistent with the accounting policies of the Company. Our work primarily consisted of comparing the unadjusted financial information with the source documents as described in section 10 of the Information Memorandum, considering the evidence supporting the adjustments and discussing the Pro Forma Financial Information with Management of the Company.

The aforementioned opinion does not require an audit of historical unadjusted financial information, the adjustments to conform the accounting policies of the acquired entities to the accounting policies of the Company, or the assumptions summarized in section 10 of the Information Memorandum. For purposes of this engagement, we are not responsible for updating or reissuing any reports or opinions on any historical financial information used in compiling the pro forma financial information, nor have we, in the course of this engagement, performed an audit or review of the financial information used in compiling the pro forma financial information.

The purpose of pro forma financial information included in a prospectus is solely to illustrate the impact of the acquisition on unadjusted financial information of the Company as if the transaction occurred or had been undertaken at an earlier date selected for purposes of the illustration. Because of its nature, the Pro Forma Financial Information addresses a hypothetical situation and, therefore, does not represent the Company's actual financial position or performance. Accordingly, we do not provide any assurance that the actual outcome of the transaction at 31 December 2018 or for the year ended 31 December 2018 would have been as presented.

A reasonable assurance engagement to report on whether the pro forma financial information has been compiled on the basis stated involves performing procedures to assess whether the applicable criteria used by the Board of Directors and Management in the compilation of the pro





forma financial information provide a reasonable basis for presenting the significant effects directly attributable to the event or transaction, and to obtain sufficient appropriate evidence about whether:

- The related pro forma adjustments give appropriate effect to those criteria;
- The pro forma financial information reflects the proper application of those adjustments to the unadjusted financial information; and
- The pro forma financial information has been compiled on a basis consistent with the accounting policies of the Company.

The procedures selected depend on the practitioner's judgment, having regard to the practitioner's understanding of the nature of the company, the event or transaction in respect of which the pro forma financial information has been compiled, and other relevant engagement circumstances. The engagement also involves evaluating the overall presentation of the pro forma financial information.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### *Opinion*

In our opinion:

- a) the pro forma financial information has been properly compiled on the basis stated in section 10 of the Information Memorandum; and
- b) that basis is consistent with the accounting policies of the Company

This report is issued for the sole purpose of the Company's acquisition of the Eurobox entities as set out in the Information Memorandum reviewed by the Oslo Stock Exchange. Our work has not been carried out in accordance with auditing, assurance or other standards and practices generally accepted in the United States and accordingly should not be relied upon as if it had been carried out in accordance with those standards and practices. Therefore, this report is not appropriate in other jurisdictions and should not be used or relied upon for any purpose other than the acquisition described above. We accept no duty or responsibility to and deny any liability to any party in respect of any use of, or reliance upon, this report in connection with any type of transaction, including the sale of securities, as set out in the Information Memorandum reviewed by Oslo Stock Exchange.

Oslo, 1 August 2019  
ERNST & YOUNG AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jon-Michael Grefsrød'.

Jon-Michael Grefsrød  
State Authorized Public Accountant (Norway)

**APPENDIX C:**

**Audited Historical Financial Information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox  
Minilager AS for the Financial Year 2015/2016**



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 721 672  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 09.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	2 776 340	2 784 887
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 776 340</b>	<b>2 784 887</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	1 490 068	1 425 146
Avskrivning	4	866 500	865 150
Annen driftskostnad	2	1 121 255	1 040 657
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 477 823</b>	<b>3 330 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-701 483</b>	<b>-546 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		115 438	77 337
Annen finansinntekt		310	251
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 748</b>	<b>77 588</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		188 893	178 231
Annen finanskostnad		3 057	366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 950</b>	<b>178 597</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-76 202</b>	<b>-101 009</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-777 685</b>	<b>-647 075</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-311 414	-397 654
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-466 271</b>	<b>-249 421</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-466 271</b>	<b>-249 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		466 271	60 218
Overføring til/fra annen egenkapital			189 203
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>466 271</b>	<b>249 421</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	14 697 933	15 295 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	536 000	805 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 233 933</b>	<b>16 100 433</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 233 933</b>	<b>16 100 433</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			229 332
Andre fordringer	5	3 792 306	2 957 015
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 792 306</b>	<b>3 186 347</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 879	629 466
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>110 879</b>	<b>629 466</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 903 185</b>	<b>3 815 813</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 137 118</b>	<b>19 916 246</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	699 486	1 165 758
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 199 486</b>	<b>11 665 758</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 199 486</b>	<b>11 665 758</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	2 595 043	2 906 457
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 595 043</b>	<b>2 906 457</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 595 043</b>	<b>2 906 457</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 766	296 315
Skyldige offentlige avgifter		93 752	121 729
Annen kortsiktig gjeld	5	5 182 071	4 925 987
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 342 589</b>	<b>5 344 031</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 937 632</b>	<b>8 250 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 137 118</b>	<b>19 916 246</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 369 387 MVA  
Tlf: +47 32 83 88 90  
Fax: +47 32 83 86 25

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Gruppen AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Gruppen AS som består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 30. juni 2017  
ERNST & YOUNG AS

Atle Terum  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Cron Gruppen AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited





**Cron Gruppen AS**

---

## **Årsrapport for 2016**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

**Revisjonsberetning**



## Cron Gruppen AS

### Årsberetning 2016

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets forretningskontor er i Drammen. Virksomheten består av utleie av bolig og næringseiendom.

#### Redegjørelse for regnskapet, fortsatt drift

Selskapets drift har godt som forventet i 2016. Inntektene og kostnadene er på lik nivå som 2015. Årsresultat viser et underskudd på kr 466 271. Egenkapitalen pr 31.12.16 utgjør kr 11,2 mill og tilsvarende 58,5 % av totalkapitalen. Selskapet likviditet er tilfredsstillende.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Arbeidsmiljø/ likestilling

Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykdomsfraværet har vært minimalt i 2016. Det er ikke rapportert noen arbeidsulykker av vesentlig betydning.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets 1 ansatt er mann.

#### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. Leietakerene må selv besørge sin avfallshåndtering.

Drammen, 30. juni 2017  
Styret for Cron Gruppen AS

Carl A. Ameln  
styreleder

Lasse Høydal  
styremedlem

Lars Moen  
daglig leder



## Cron Gruppen AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	<u>2 776 340</u>	<u>2 784 887</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	1 490 068	1 425 146
Avskrivning	4	866 500	865 150
Annen driftskostnad	2	<u>1 121 255</u>	<u>1 040 657</u>
Sum driftskostnader		<u>3 477 823</u>	<u>3 330 953</u>
Driftsresultat		<u>-701 483</u>	<u>-546 066</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		115 438	77 337
Annen finansinntekt		310	251
Rentekostnad til foretak i samme konsern		188 893	178 231
Annen finanskostnad		<u>3 057</u>	<u>366</u>
Netto finansposter		<u>-76 202</u>	<u>-101 009</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-777 685</u>	<u>-647 075</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-311 414</u>	<u>-397 654</u>
Årsresultat		<u>-466 271</u>	<u>-249 421</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		0	-189 203
Udekket tap		<u>-466 271</u>	<u>-60 218</u>
Sum disponert		<u>-466 271</u>	<u>-249 421</u>



## Cron Gruppen AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	14 697 933	15 295 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	536 000	805 000
Sum varige driftsmidler		<u>15 233 933</u>	<u>16 100 433</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 233 933</u>	<u>16 100 433</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	229 332
Andre fordringer	5	3 792 306	2 957 015
Sum fordringer		<u>3 792 306</u>	<u>3 186 347</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>110 879</u>	<u>629 466</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 903 185</u>	<u>3 815 813</u>
Sum eiendeler		<u>19 137 118</u>	<u>19 916 246</u>



## Cron Gruppen AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	699 486	1 165 758
Sum innskutt egenkapital		<u>11 199 486</u>	<u>11 665 758</u>
Sum egenkapital		<u>11 199 486</u>	<u>11 665 758</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 595 043	2 906 457
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 595 043</u>	<u>2 906 457</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		66 766	296 315
Skyldige offentlige avgifter		93 752	121 729
Annen kortsiktig gjeld	5	5 182 071	4 925 987
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 342 589</u>	<u>5 344 031</u>
Sum gjeld		<u>7 937 632</u>	<u>8 250 488</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 137 118</u>	<u>19 916 246</u>

31. desember 2016  
Drammen, 30. juni 2017

Carl August Ameln  
styreleder

Lars Møen  
styremedlem/ daglig leder

Lasse Høydal  
styremedlem



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cron Gruppen AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2016	2015
Lønninger	1 284 286	1 226 616
Arbeidsgiveravgift	184 062	176 113
Pensjonskostnader	21 121	22 417
Sum	<u>1 489 469</u>	<u>1 425 146</u>

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2015.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2016
Revisjon	20 400
Andre tjenester	10 350

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet innbetaler premie til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	15 292 127	1 344 805	26 636 932
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.16	<u>15 292 127</u>	<u>1 344 805</u>	<u>16 636 932</u>
Oppskrivning før 01.01.1998	10 000 000		10 000 000
Akk.avskrivning oppskrivning 01.01.16	3 555 500		3 555 500
Akk.avskrivning 01.01.15	6 441 194	539 805	6 980 999
Akk.avskrivning oppskrivning 31.12.16	3 725 500		3 725 500
Akk.avskrivning 31.12.16	<u>6 868 694</u>	<u>808 805</u>	<u>7 677 499</u>
Balanseført pr. 31.12.16	<u>14 697 933</u>	<u>536 000</u>	<u>15 233 933</u>
Årets avskrivninger	<u>597 500</u>	<u>269 000</u>	<u>866 500</u>
Økonomisk levetid	50-70 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Selskapets eiendom er pantsatt til fordel for morselskapets gjeld.



## Cron Gruppen AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen kortsiktig fordring	3 234 937	2 922 886
<i>Gjeld</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen kortsiktig gjeld	4 891 834	4 741 731

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-108 127	-231 807
Endring utsatt skatt	-203 287	-165 847
Årets totale skattekostnad	-311 414	-367 654

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-777 685	-647 075
Endring i midlertidige forskjeller	1 521 707	1 718 647
Alminnelig inntekt	744 022	1 071 572
Anvendt fremførbart underskudd	-744 022	-1 514 804
Mottatt konsernbidrag	0	443 232
Årets skattegrunnlag	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Driftsmidler inkl goodwill	9 732 500	10 181 964
Gevinst- og tapskonto	4 288 974	5 361 217
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-3 208 793	-3 952 815
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	10 812 681	11 590 366
Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	2 595 043	2 897 592

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.16	10 500 000	1 165 758	0	11 665 758
Årsresultat	0	-466 271	0	-466 271
Egenkapital 31.12.16	10 500 000	699 487	0	11 199 487





## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	10 500	1 000	10 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
First Risk Capital AS, 01.07.2012	10 500	100 %	100 %

Styreleder Carl August Ameln og daglig leder, styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS.

#### Note 9 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2016	2015
<i>Annen driftsinntekt</i>		
Leieinntekter	2 723 940	2 654 887
Annen driftsinntekt	52 400	130 000
	<u>2 776 340</u>	<u>2 784 887</u>



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 567 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON INVEST AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 07.05.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 723 723	5 576 217
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 723 723</b>	<b>5 576 217</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	400 800	406 300
Annen driftskostnad	2	508 432	525 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>909 232</b>	<b>931 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 814 491</b>	<b>4 644 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		157 172	77 969
Annen finansinntekt		582	487
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>157 754</b>	<b>78 456</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		754 631	504 774
Annen finanskostnad		240 205	707 888
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>994 836</b>	<b>1 212 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-837 082</b>	<b>-1 134 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 977 409</b>	<b>3 510 623</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	862 636	701 313
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 114 773</b>	<b>2 809 310</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 114 773</b>	<b>2 809 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-2 325 000	-1 874 609
Overføring til/fra annen egenkapital		-789 773	-934 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 114 773</b>	<b>-2 809 310</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	36 641 900	37 042 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 641 900</b>	<b>37 042 700</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 641 900</b>	<b>37 042 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		387 259	27 700
Andre fordringer	6	5 918 876	2 791 008
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 306 135</b>	<b>2 818 708</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 945	544 698
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>225 945</b>	<b>544 698</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 532 080</b>	<b>3 363 406</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 173 980</b>	<b>40 406 106</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 209 801	1 209 801
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 309 801</b>	<b>1 309 801</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen egenkapital	8	9 435 717	8 645 943
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 435 717</b>	<b>8 645 943</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 745 518</b>	<b>9 955 744</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 161 181	3 081 941
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 161 181</b>	<b>3 081 941</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		11 785 571
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 614 926	12 871 226
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 614 926</b>	<b>24 656 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 776 107</b>	<b>27 738 738</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		104 627	22 097
Betalbar skatt	7	8 396	
Skyldige offentlige avgifter		108 471	99 074
Annen kortsiktig gjeld	6	3 430 861	2 590 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 652 355</b>	<b>2 711 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 428 462</b>	<b>30 450 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 173 980</b>	<b>40 406 106</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 32 83 88 90  
Fax: +47 32 83 86 25

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Invest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Invest AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, og for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 30. juni 2017  
ERNST & YOUNG AS

Atle Terum  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Cron Invest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Cron Invest AS**

---

## **Årsrapport for 2016**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

**Revisjonsberetning**





Cron Invest AS

## Årsberetning 2016

### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets forretningskontor er i Drammen. Virksomheten består av utleie samt kjøp og salg av fast eiendom.

### Redegjørelse for regnskapet, fortsatt drift

Driften har gått som ledelsen hadde forutsatt i 2016. Hele bygget er stort sett utleid, og inntektene viser en økning på kr 147 506 sett mot fjoråret. Det har ikke vært investeringer av vesentlig betydning i året. Likvidsituasjonen anses som tilfredsstillende.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Cron Invest AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø. Leietakerene må selv besørge sin avfallshåndtering.

Drammen, 29. mai 2017  
Styret for Cron Invest AS

---

Carl August Ameln  
styreleder



## Cron Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>5 723 723</u>	<u>5 576 217</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	400 800	406 300
Annen driftskostnad	2	<u>508 432</u>	<u>525 088</u>
Sum driftskostnader		<u>909 232</u>	<u>931 388</u>
Driftsresultat		<u>4 814 491</u>	<u>4 644 829</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		157 172	77 969
Annen finansinntekt		582	487
Rentekostnad til foretak i samme konsern		754 631	504 774
Annen finanskostnad		<u>240 205</u>	<u>707 888</u>
Netto finansposter		<u>-837 082</u>	<u>-1 134 206</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 977 409</u>	<u>3 510 623</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>862 636</u>	<u>701 313</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>3 114 773</b></u>	<u><b>2 809 310</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 325 000	1 874 609
Overføringer annen egenkapital		<u>789 773</u>	<u>934 701</u>
Sum disponert		<u>3 114 773</u>	<u>2 809 310</u>



## Cron Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	<u>1 209 801</u>	<u>1 209 801</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 309 801</u>	<u>1 309 801</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	<u>9 435 717</u>	<u>8 645 943</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>9 435 717</u>	<u>8 645 943</u>
Sum egenkapital		<u>10 745 518</u>	<u>9 955 744</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	<u>3 161 181</u>	<u>3 081 941</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 161 181</u>	<u>3 081 941</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	11 785 571
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>25 614 926</u>	<u>12 871 226</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 614 926</u>	<u>24 656 797</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		104 627	22 097
Betalbar skatt	7	8 396	0
Skyldige offentlige avgifter		108 471	99 074
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>3 430 861</u>	<u>2 590 453</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 652 355</u>	<u>2 711 624</u>
Sum gjeld		<u>32 428 462</u>	<u>30 450 362</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 173 980</u>	<u>40 406 106</u>

31. desember 2016  
Drammen, 29. juni 2017

Carl August Ameln  
styrets leder/daglig leder



## Cron Invest AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	<u>36 641 900</u>	<u>37 042 700</u>
Sum varige driftsmidler		<u>36 641 900</u>	<u>37 042 700</u>
Sum anleggsmidler		<u>36 641 900</u>	<u>37 042 700</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		387 259	27 700
Andre fordringer	6	<u>5 918 876</u>	<u>2 791 008</u>
Sum fordringer		<u>6 306 135</u>	<u>2 818 708</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>225 945</u>	<u>544 698</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 532 080</u>	<u>3 363 406</u>
Sum eiendeler		<u>43 173 980</u>	<u>40 406 106</u>



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *Salgsinntekter*

Leieinntektene tas til inntekt etter hvert som de er opptjent.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

#### Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder i 2016.

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2016

Revisjon	24 020
Andre tjenester	11 815

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2016	43 136 371	30 469	43 166 840
Anskaffelseskost 31.12.2016	43 136 371	30 469	43 166 840
Akk.avskrivning 01.01.2016	6 093 671	30 469	6 124 140
Akk.avskrivning 31.12.2016	6 494 471	30 469	6 524 940
Balanseført pr. 31.12.2016	36 641 900	0	36 641 900
Årets avskrivninger	400 800	0	400 800
Økonomisk levetid	100 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Eurobox Minilager AS	0	12 000 000
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gjeld til Sparebanken Øst	0	11 785 571
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Eiendommer	36 641 900	37 042 700

Selskapet har stillet sin eiendom som sikkerhet for gjeld i morselskapet.



### Cron Invest AS

#### Noter til regnskapet for 2016

##### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Andre fordringer	5 918 111	2 791 008
<i>Gjeld</i>	2016	2015
Annen kortsiktig gjeld	3 100 000	2 567 957
Øvrig langsiktig gjeld	25 614 926	12 871 226
Sum	28 714 926	15 439 183

##### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Betalbar skatt	783 396	693 348
Endring utsatt skatt	79 240	7 965
Årets totale skattekostnad	862 636	701 313

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	3 977 409	3 510 623
Endring i midlertidige forskjeller	-843 826	-942 666
Årets skattegrunnlag	3 133 583	2 567 957
Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	783 396	693 348

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	783 396	693 348
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-775 000	-693 348
Sum betalbar skatt i balansen	8 396	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2016	2015
Driftsmidler inkl goodwill	13 179 089	12 327 763
Utestående fordringer	-7 500	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	13 171 589	12 327 763
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	3 161 181	3 081 941

##### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	100 000	1 209 801	8 645 944	9 955 745
Årsresultat	0	0	3 114 773	3 114 773
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 325 000	-2 325 000
Egenkapital 31.12.2016	100 000	1 209 801	9 435 717	10 745 518



**Cron Invest AS**

---

**Noter til regnskapet for 2016**

**Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
First Risk Capital AS	100 000	100 %	0

Styreleder Carl A. Ameln eier 54,2 % av First Risk Capital AS.





## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 968 261  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUROBOX MINILAGER AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 07.05.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 062 290	19 784 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 062 290</b>	<b>19 784 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	2 447 399	2 978 898
Avskrivning	5	465 891	393 021
Annen driftskostnad	4	18 633 447	15 840 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 546 737</b>	<b>19 212 042</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 484 447</b>	<b>572 046</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		518 154	796 848
Annen finansinntekt	2	179 973	95 499
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>698 127</b>	<b>892 347</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		63 728	208 897
Annen finanskostnad	2	294 262	733 739
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>357 990</b>	<b>942 636</b>
<b>Netto finans</b>		<b>340 137</b>	<b>-50 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 144 310</b>	<b>521 757</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-273 609	140 155
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-870 701</b>	<b>381 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-870 701</b>	<b>381 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			-322 495
Overføring til/fra annen egenkapital		870 701	-59 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>870 701</b>	<b>-381 602</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	403 475	129 866
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>403 475</b>	<b>129 866</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	3 425 200	1 822 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 425 200</b>	<b>1 822 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern		7 401 872	11 608 940
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		1 202 138	1 155 903
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 256 510</b>	<b>13 417 343</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 085 185</b>	<b>15 369 209</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 123 382	1 205 618
Andre fordringer	7	2 662 537	7 501 632
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 785 919</b>	<b>8 707 250</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	2 661 536	2 367 581
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 661 536</b>	<b>2 367 581</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 447 455</b>	<b>11 074 831</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 532 640</b>	<b>26 444 040</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10,11	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	10	121 938	121 938
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 231 738</b>	<b>6 231 738</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	3 250 268	4 120 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 250 268</b>	<b>4 120 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 482 006</b>	<b>10 352 707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		4 464 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>4 464 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>4 464 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		644 338	144 075
Skyldige offentlige avgifter		157 190	146 338
Annen kortsiktig gjeld	7	9 249 106	11 336 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 050 634</b>	<b>11 626 444</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 050 634</b>	<b>16 091 333</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 532 640</b>	<b>26 444 040</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 32 83 88 90  
Fax: +47 32 83 86 25

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eurobox Minilager AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eurobox Minilager AS som består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 30. juni 2017  
ERNST & YOUNG AS

Atle Terum  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Eurobox Minilager AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Eurobox Minilager AS**

---

## **Årsrapport for 2016**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

**Revisjonsberetning**



## Eurobox Minilager AS

### Årsberetning for 2016

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetsområdet til Eurobox Minilager AS er utleie av små lager rom, samt deltagelse i andre selskaper. Selskapets forretningskontor er i Nedre Eiker vei 37A, Drammen. Virksomhetsområdet er stort sett i Oslo og Drammen.

#### Redegjørelse for regnskapet, fortsatt drift

Driften har gått som forutsatt. Leieinntektene har en økning mot fjoråret med kr 278 202. Driftsresultatet viser en nedgang på kr 2 mill. Dette skyldes hovedsakelig ekspensjon av driften, hvor oppbyggingen av minilager på Billingstad. Det er forventet økte leieinntekter i 2017, da selskapet har ferdigstillet 2 etasjer med utleierom på Billingstad. Likvidsituasjonen i selskapet er tilfredsstillende. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Eurobox Minilager AS eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykdomsfraværet i 2016 har vært på nivå med fjoråret, da en person har vært delvis langtidssykemeldt. Det er ikke rapportert noen arbeidsulykker av vesentlig betydning.

#### Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 5 ansatte er 4 er det kvinner.

#### Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken til forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Drammen, 30. juni 2017

Styret for Eurobox Minilager AS

Carl August Ameln  
styreleder

Lasse Høydal  
styremedlem





## Eurobox Minilager AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 062 290	19 784 088
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	4	2 447 399	2 978 898
Avskrivning	5	465 891	393 021
Annen driftskostnad	4	18 633 447	15 840 123
Sum driftskostnader		21 546 737	19 212 042
Driftsresultat		-1 484 447	572 046
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		518 154	796 848
Annen finansinntekt	2	179 973	95 499
Rentekostnad til foretak i samme konsern		63 728	208 897
Annen finanskostnad	2	294 262	733 739
Netto finansposter		340 137	-50 289
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 144 310	521 757
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-273 609	140 155
<b>Årsresultat</b>		<b>-870 701</b>	<b>381 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		0	322 495
Overføringer annen egenkapital		-870 701	59 107
Sum disponert		-870 701	381 602



## Eurobox Minilager AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	403 475	129 866
Sum immaterielle eiendeler		<u>403 475</u>	<u>129 866</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	3 425 200	1 822 000
Sum varige driftsmidler		<u>3 425 200</u>	<u>1 822 000</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern		7 401 872	11 608 940
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		<u>1 202 138</u>	<u>1 155 903</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 256 510</u>	<u>13 417 343</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 085 185</u>	<u>15 369 209</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 123 382	1 205 618
Andre fordringer	7	<u>2 662 537</u>	<u>7 501 632</u>
Sum fordringer		<u>3 785 919</u>	<u>8 707 250</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>2 661 536</u>	<u>2 367 581</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 447 455</u>	<u>11 074 831</u>
Sum eiendeler		<u>19 532 640</u>	<u>26 444 040</u>



## Eurobox Minilager AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	10	121 938	121 938
Sum innskutt egenkapital		<u>6 231 738</u>	<u>6 231 738</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	3 250 268	4 120 969
Sum opptjent egenkapital		<u>3 250 268</u>	<u>4 120 969</u>
Sum egenkapital		<u>9 482 006</u>	<u>10 352 707</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	4 464 889
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>4 464 889</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		644 338	144 075
Skyldige offentlige avgifter		157 190	146 338
Annen kortsiktig gjeld	7	9 249 106	11 336 031
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 050 634</u>	<u>11 626 444</u>
Sum gjeld		<u>10 050 634</u>	<u>16 091 333</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 532 640</u>	<u>26 444 040</u>

31. desember 2016  
Drammen, 30. juni 2017

Carl August Ameln  
styreleder

Lasse Høydal  
styremedlem/ daglig leder



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 2 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2016	2015
<i>Annen finansinntekt</i>		
Mottatt utbytter	43 684	43 684
Renteinntekter	136 288	49 152
Annen finansinntekt	0	2 663
Sum annen finansinntekt	<u>179 972</u>	<u>95 499</u>
<i>Annen finanskostnad</i>		
Rentekostnader	294 262	733 548
Andre finanskostnader	0	191
Sum annen finanskostnad	<u>294 262</u>	<u>733 739</u>

#### Note 3 - Bankinnskudd

	2016
Bundne skattetrekkmidler utgjør	<u>70 511</u>

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2016	2015
Lønninger	2 128 949	2 536 043
Arbeidsgiveravgift	300 694	354 683
Andre ytelser	14 116	88 171
Sum	<u>2 443 759</u>	<u>2 978 897</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4,5 årsverk.

#### Pensjonsordning:

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	842 504	1 869 040	2 711 544
Reklassifisert	122 125	-122 125	0
	<u>964 629</u>	<u>1 746 915</u>	<u>2 711 544</u>
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 699 681	369 410	2 069 091
Anskaffelseskost 31.12.16	2 664 310	2 116 325	4 780 635
Akk.avskrivning 01.01.16	76 129	813 415	888 544
Akk.avskrivning 31.12.16	136 310	1 219 125	1 355 435
Balanseført pr. 31.12.16	<u>2 528 000</u>	<u>897 200</u>	<u>3 425 200</u>
Årets avskrivninger	<u>60 182</u>	<u>405 709</u>	<u>465 891</u>
Økonomisk levetid	25 år	4-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	



## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Datter selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Markedsverdi
Gowork Eurobox AS	100,00%	2 015	30 000
Tilknyttet selskap			
Grenland Minilager AS	21,84%	2 007	622 500

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Andre fordringer	2 479 948	4 935 781
<i>Gjeld</i>	2016	2015
Annen kortsiktig gjeld	1 395 911	3 834 193

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	4 464 889

Lånet er innfridd i sin helhet i 2016.

#### Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Betalbar skatt	0	119 279
Endring utsatt skatt	-263 439	20 876
Årets totale skattekostnad	-263 439	140 155

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 144 310	521 757
Permanente forskjeller	-17 373	-41 142
Endring i midlertidige forskjeller	-39 260	-38 841
Årets skattegrunnlag	-1 200 943	441 774
Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	0	119 279

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</i>	2016	2015
Betalbar skatt på årets resultat	0	119 279
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-119 279
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2016

Oversikt over midlertidige forskjeller	2016	2015
Driftsmidler inkl goodwill	-375 072	-403 726
Utestående fordringer	-105 129	-115 735
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 200 943	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 681 144</u>	<u>-519 461</u>
Utsatt skattefordel (24% for i år, 25% for i fjor)	<u>-403 475</u>	<u>-129 865</u>

### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.16	6 109 800	121 938	4 120 969	10 352 707
Årsresultat	0	0	-870 701	-870 701
Egenkapital 31.12.16	<u>6 109 800</u>	<u>121 938</u>	<u>3 250 268</u>	<u>9 482 006</u>

### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 732	150	6 109 800

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
First Risk Capital AS	40 732	100 %	100 %

Styreleder Carl August Ameln og daglig leder, styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS

**APPENDIX D:**

**Audited Historical Financial Information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox  
Minilager AS for the Financial Year 2016/2017**





## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 721 672  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 09.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	2 899 313	2 776 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 899 313</b>	<b>2 776 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	982 433	1 490 068
Avskrivning	4	867 006	866 500
Annen driftskostnad	2	409 996	1 121 255
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 259 435</b>	<b>3 477 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>639 878</b>	<b>-701 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		158 868	115 438
Annen finansinntekt		1 201	310
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>160 069</b>	<b>115 748</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		199 968	188 893
Annen finanskostnad		3 751	3 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>203 719</b>	<b>191 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 650</b>	<b>-76 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>596 228</b>	<b>-777 685</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	29 006	-311 414
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>567 222</b>	<b>-466 271</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>567 222</b>	<b>-466 271</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			466 271
Overføring til/fra annen egenkapital		-567 222	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-567 222</b>	<b>466 271</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	14 100 433	14 697 933
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	282 300	536 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 382 733</b>	<b>15 233 933</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 382 733</b>	<b>15 233 933</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	4 447 189	3 792 306
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 447 189</b>	<b>3 792 306</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 676	110 879
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>71 676</b>	<b>110 879</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 518 865</b>	<b>3 903 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 901 598</b>	<b>19 137 118</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	699 486	699 486
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 199 486</b>	<b>11 199 486</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen egenkapital	7	567 222	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>567 222</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 766 708</b>	<b>11 199 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	2 624 049	2 595 043
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 624 049</b>	<b>2 595 043</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 624 049</b>	<b>2 595 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 604	66 766
Skyldige offentlige avgifter		148 263	93 752
Annen kortsiktig gjeld	5	4 338 974	5 182 071
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 510 841</b>	<b>5 342 589</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 134 890</b>	<b>7 937 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 901 598</b>	<b>19 137 118</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Gruppen AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Gruppen AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- » identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- » opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 2. juli 2018  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



Cron Gruppen AS

---

## Årsrapport for 2017

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## Cron Gruppen AS

### Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	9	2 899 313	2 776 340
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	982 433	1 490 068
Avskrivning	4	867 006	866 500
Annen driftskostnad	2	409 996	1 121 255
Sum driftskostnader		2 259 435	3 477 823
Driftsresultat		639 878	-701 483
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		158 868	115 438
Annen finansinntekt		1 201	310
Rentekostnad til foretak i samme konsern		199 968	188 893
Annen finanskostnad		3 751	3 057
Netto finansposter		-43 650	-76 202
Ordinært resultat før skattekostnad		596 228	-777 685
Skattekostnad på ordinært resultat	6	29 006	-311 414
<b>Årsresultat</b>		<b>567 222</b>	<b>-466 271</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		567 222	0
Udekket tap		0	-466 271
Sum disponert		567 222	-466 271





## Cron Gruppen AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 10	14 100 433	14 697 933
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	282 300	536 000
Sum varige driftsmidler		<u>14 382 733</u>	<u>15 233 933</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 382 733</u>	<u>15 233 933</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	<u>4 447 189</u>	<u>3 792 306</u>
Sum fordringer		<u>4 447 189</u>	<u>3 792 306</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>71 676</u>	<u>110 879</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 518 865</u>	<u>3 903 185</u>
Sum eiendeler		<u>18 901 598</u>	<u>19 137 118</u>



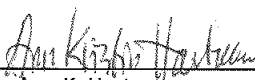
## Cron Gruppen AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	7	699 486	699 486
Sum innskutt egenkapital		<u>11 199 486</u>	<u>11 199 486</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	567 222	0
Sum opptjent egenkapital		<u>567 222</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>11 766 708</u>	<u>11 199 486</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	2 624 049	2 595 043
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 624 049</u>	<u>2 595 043</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		23 604	66 766
Skyldige offentlige avgifter		148 263	93 752
Annen kortsiktig gjeld	5	4 338 974	5 182 071
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 510 841</u>	<u>5 342 589</u>
Sum gjeld		<u>7 134 890</u>	<u>7 937 632</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>18 901 598</u>	<u>19 137 118</u>

31. desember 2017  
Drammen, 30. juni 2018

  
Carl A. Ameln  
styremedlem

  
Ann K. Hartmann  
styreleder

  
Lasse Høydal  
styremedlem

  
Lars Moen  
daglig leder



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	831 338	1 284 286
Arbeidsgiveravgift	120 241	184 062
Pensjonskostnader	27 665	21 121
Sum	<u>979 244</u>	<u>1 489 469</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2015.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2017</b>
Revisjon	26 965
Andre tjenester	19 940

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet innbetaler premie til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	15 292 127	1 344 805	16 636 932
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	15 806	15 806
Anskaffelseskost 31.12.17	15 292 127	1 360 611	16 652 738
Oppskrivning før 01.01.1998	10 000 000		10 000 000
Akk.avskrivning oppskrivning 01.01.17	3 725 500		3 725 500
Akk.avskrivning 01.01.17	6 868 694	808 805	7 677 499
Akk.avskrivning oppskrivning 31.12.17	3 895 500		3 895 500
Akk.avskrivning 31.12.17	7 296 194	1 078 311	8 374 505
Balanseført pr. 31.12.17	14 100 433	282 300	14 382 733
Årets avskrivninger	597 500	269 506	867 006
Økonomisk levetid	50-70 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lån til foretak i samme konsern	4 349 102	3 754 339
Annen kortsiktig fordring	98 087	37 967
Sum	4 447 189	3 792 306
<i>Gjeld</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	4 181 272	4 891 834



## Cron Gruppen AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-114 089	-108 127
Endring utsatt skatt	143 095	-311 414
Årets totale skattekostnad	<u>29 006</u>	<u>-419 541</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	596 228	-777 685
Endring i midlertidige forskjeller	1 354 105	1 521 707
Alminnelig inntekt	1 950 333	744 022
Anvendt fremførbart underskudd	-1 950 333	-744 022
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Driftsmidler inkl goodwill	9 236 190	9 732 500
Gevinst- og tapskonto	3 431 179	4 288 974
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 258 460	-3 208 793
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 408 909</u>	<u>10 812 681</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (23% for i år, 24% for i fjor)	2 624 049	2 595 043

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.17	10 500 000	699 486	0	11 199 487
Årsresultat	0	0	567 222	567 222
Egenkapital 31.12.17	<u>10 500 000</u>	<u>699 486</u>	<u>567 222</u>	<u>11 766 709</u>

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	10 500	1 000	10 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
First Risk Capital AS, 01.07.2012	10 500	100 %	100 %

Styreleder Carl A. Ameln og daglig leder, styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS.



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 9 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2017	2016
<i>Annen driftsinntekt</i>		
Leieinntekter	2 712 332	2 716 440
Inntekt til dekning av felleskostnader	180 481	7 500
Annen driftsinntekt	6 500	52 400
	<u>2 899 313</u>	<u>2 776 340</u>

#### Note 10 - Pant og garantier

	2017	2016
Eiendommer	<u>36 476 400</u>	<u>36 641 900</u>

Eiendommen er pantsatt som sikkerhet for annet selskap i konsernet.



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 567 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON INVEST AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 07.05.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 285 389	5 723 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 285 389</b>	<b>5 723 723</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	413 502	400 800
Annen driftskostnad	2	710 009	508 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 123 511</b>	<b>909 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 161 878</b>	<b>4 814 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		240 726	157 172
Annen finansinntekt		125	582
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>240 851</b>	<b>157 754</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		998 881	754 631
Annen finanskostnad			240 205
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>998 881</b>	<b>994 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-758 030</b>	<b>-837 082</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 403 848</b>	<b>3 977 409</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	917 464	862 636
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 486 384</b>	<b>3 114 773</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 486 384</b>	<b>3 114 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-2 757 635	-2 325 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-728 749	-789 773
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 486 384</b>	<b>-3 114 773</b>





## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	36 550 300	36 641 900
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 550 300</b>	<b>36 641 900</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 550 300</b>	<b>36 641 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 000	387 259
Andre fordringer	6	6 403 641	5 918 876
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 443 641</b>	<b>6 306 135</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		795 990	225 945
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>795 990</b>	<b>225 945</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 239 631</b>	<b>6 532 080</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 789 931</b>	<b>43 173 980</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 209 801	1 209 801
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 309 801</b>	<b>1 309 801</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen egenkapital	8	10 164 466	9 435 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 164 466</b>	<b>9 435 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 474 267</b>	<b>10 745 518</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 207 813	3 161 181
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 207 813</b>	<b>3 161 181</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 328 033	25 614 926
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 328 033</b>	<b>25 614 926</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 535 846</b>	<b>28 776 107</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 269	104 627
Betalbar skatt	7		8 396
Skyldige offentlige avgifter		104 899	108 471
Annen kortsiktig gjeld	6	3 645 650	3 430 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 779 818</b>	<b>3 652 355</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 315 664</b>	<b>32 428 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 789 931</b>	<b>43 173 980</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Invest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Invest AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- › vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- › konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- › vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 2. juli 2018  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



Cron Invest AS

---

## Årsrapport for 2017

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## Cron Invest AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>6 285 389</u>	<u>5 723 723</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	413 502	400 800
Annen driftskostnad	2	<u>710 009</u>	<u>508 432</u>
Sum driftskostnader		<u>1 123 511</u>	<u>909 232</u>
Driftsresultat		<u>5 161 878</u>	<u>4 814 491</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		240 726	157 172
Annen finansinntekt		125	582
Rentekostnad til foretak i samme konsern		998 881	754 631
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>240 205</u>
Netto finansposter		<u>-758 030</u>	<u>-837 082</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 403 848</u>	<u>3 977 409</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>917 464</u>	<u>862 636</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>3 486 384</b></u>	<u><b>3 114 773</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 757 635	2 325 000
Overføringer annen egenkapital		<u>728 749</u>	<u>789 773</u>
Sum disponert		<u>3 486 384</u>	<u>3 114 773</u>



## Cron Invest AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	36 550 300	36 641 900
Sum varige driftsmidler		<u>36 550 300</u>	<u>36 641 900</u>
Sum anleggsmidler		<u>36 550 300</u>	<u>36 641 900</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		40 000	387 259
Andre fordringer	6	<u>6 403 641</u>	<u>5 918 876</u>
Sum fordringer		<u>6 443 641</u>	<u>6 306 135</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>795 990</u>	<u>225 945</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 239 631</u>	<u>6 532 080</u>
Sum eiendeler		<u>43 789 931</u>	<u>43 173 980</u>



## Cron Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 209 801	1 209 801
Sum innskutt egenkapital		<u>1 309 801</u>	<u>1 309 801</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	10 164 466	9 435 717
Sum opptjent egenkapital		<u>10 164 466</u>	<u>9 435 717</u>
Sum egenkapital		<u>11 474 267</u>	<u>10 745 518</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 207 813	3 161 181
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 207 813</u>	<u>3 161 181</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	25 328 033	25 614 926
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 328 033</u>	<u>25 614 926</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		29 269	104 627
Betalbar skatt	7	0	8 396
Skyldige offentlige avgifter		104 899	108 471
Annen kortsiktig gjeld	6	3 645 650	3 430 861
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 779 818</u>	<u>3 652 355</u>
Sum gjeld		<u>32 315 664</u>	<u>32 428 462</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 789 931</u>	<u>43 173 980</u>

31. desember 2017  
Drammen, 30. juni 2018

Carl August Ameln  
styrets leder/daglig leder





## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntektene tas til inntekt etter hvert som de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

#### Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder i 2017.

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2017

Revisjon	25 220
Andre tjenester	19 805

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	43 136 371	30 469	43 166 840
Tilgang kjøpte driftsmidler	236 913	84 989	321 902
Anskaffelseskost 31.12.17	43 373 284	115 458	43 488 742
Akk.avskrivning 01.01.17	6 494 471	30 469	6 524 940
Akk.avskrivning 31.12.17	6 896 884	41 558	6 938 442
Balanseført pr. 31.12.17	36 476 400	73 900	36 550 300
Årets avskrivninger	402 414	11 088	413 502
Økonomisk levetid	100 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 - Pant og garantier

	2017	2016
Eiendommer	36 476 400	36 641 900

Eiendommen er pantsatt som sikkerhet for annet selskapet i konsernet.



## Cron Invest AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Andre fordringer	6 358 856	5 918 111

<i>Gjeld</i>	2017	2016
Annen kortsiktig gjeld	3 628 467	3 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	25 328 033	25 614 926
Sum	28 956 500	28 714 926

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2017	2016
Betalbar skatt	870 832	783 396
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-139 470	0
Endring utsatt skatt	79 240	79 240
Årets totale skattekostnad	810 602	862 636

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	4 403 848	3 977 409
Permanente forskjeller	42	0
Endring i midlertidige forskjeller	-775 423	-843 826
Årets skattegrunnlag	3 628 467	3 133 583
Betalbar skatt (24%) av årets skattegrunnlag	870 832	783 396

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	870 832	783 396
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-870 832	-775 000
Sum betalbar skatt i balansen	0	8 396

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2017	2016
Driftsmidler inkl goodwill	13 947 012	13 179 089
Utestående fordringer	0	-7 500
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	13 947 012	13 171 589
Utsatt skatt (23% for i år, 24% for i fjor)	3 207 813	3 161 181

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.17	100 000	1 209 801	9 435 717	10 745 518
Årsresultat	0	0	3 486 384	3 486 384
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 757 635	-2 757 635
Egenkapital 31.12.17	100 000	1 209 801	10 164 466	11 474 267



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
First Risk Capital AS	100 000	100 %	0

Styreleder Carl A. Ameln eier 54,2 % av First Risk Capital AS.



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 968 261  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUROBOX MINILAGER AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 30.04.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 882 313	20 062 290
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 882 313</b>	<b>20 062 290</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	3 012 519	2 447 399
Avskrivning	5	517 115	465 891
Annen driftskostnad	4	15 159 450	18 633 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 689 084</b>	<b>21 546 737</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 193 229</b>	<b>-1 484 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		399 631	518 154
Annen finansinntekt	2	115 747	179 973
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>515 378</b>	<b>698 127</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		52 191	63 728
Annen finanskostnad	2	245 128	294 262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 319</b>	<b>357 990</b>
<b>Netto finans</b>		<b>218 059</b>	<b>340 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 411 288</b>	<b>-1 144 310</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	823 811	-273 609
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 587 477</b>	<b>-870 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 587 477</b>	<b>-870 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-1 702 690	
Overføring til/fra annen egenkapital		-884 787	870 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 587 477</b>	<b>870 701</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	117 355	403 475
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>117 355</b>	<b>403 475</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	3 346 200	3 425 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 346 200</b>	<b>3 425 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern		3 424 927	7 401 872
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		1 372 607	1 202 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 450 034</b>	<b>9 256 510</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 913 589</b>	<b>13 085 185</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 307 724	1 123 382
Andre fordringer	7	7 228 537	2 662 537
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 536 261</b>	<b>3 785 919</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	6 287 230	2 661 536
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 287 230</b>	<b>2 661 536</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 823 491</b>	<b>6 447 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 737 080</b>	<b>19 532 640</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	9	121 938	121 938
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 231 738</b>	<b>6 231 738</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	4 135 055	3 250 268
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 135 055</b>	<b>3 250 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 366 793</b>	<b>9 482 006</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		551 656	644 338
Skyldige offentlige avgifter	3	229 846	157 190
Annen kortsiktig gjeld	7	12 588 785	9 249 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 370 287</b>	<b>10 050 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 370 287</b>	<b>10 050 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 737 080</b>	<b>19 532 640</b>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eurobox Minilager AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eurobox Minilager AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 2. juli 2018  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



**Eurobox Minilager AS**

---

## **Årsrapport for 2017**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Eurobox Minilager AS

### Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>21 882 313</u>	<u>20 062 290</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	4	3 012 519	2 447 399
Avskrivning	5	517 115	465 891
Annen driftskostnad	4	<u>15 159 450</u>	<u>18 633 447</u>
Sum driftskostnader		<u>18 689 084</u>	<u>21 546 737</u>
Driftsresultat		<u>3 193 229</u>	<u>-1 484 447</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		399 631	518 154
Annen finansinntekt	2	115 747	179 973
Rentekostnad til foretak i samme konsern		52 191	63 728
Annen finanskostnad	2	<u>245 128</u>	<u>294 262</u>
Netto finansposter		<u>218 059</u>	<u>340 137</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 411 288</u>	<u>-1 144 310</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>823 811</u>	<u>-273 609</u>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>2 587 477</u></b>	<b><u>-870 701</u></b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 702 690	0
Overføringer annen egenkapital		<u>884 787</u>	<u>-870 701</u>
Sum disponert		<u>2 587 477</u>	<u>-870 701</u>



## Eurobox Minilager AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	117 355	403 475
Sum immaterielle eiendeler		<u>117 355</u>	<u>403 475</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	3 346 200	3 425 200
Sum varige driftsmidler		<u>3 346 200</u>	<u>3 425 200</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern		3 424 927	7 401 872
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		1 372 607	1 202 138
Sum finansielle anleggsmidler		<u>5 450 034</u>	<u>9 256 510</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 913 589</u>	<u>13 085 185</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 307 724	1 123 382
Andre fordringer	7	7 228 537	2 662 537
Sum fordringer		<u>8 536 261</u>	<u>3 785 919</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	6 287 230	2 661 535
Sum omløpsmidler		<u>14 823 491</u>	<u>6 447 454</u>
Sum eiendeler		<u>23 737 080</u>	<u>19 532 639</u>



**Eurobox Minilager AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	9	121 938	121 938
Sum innskutt egenkapital		<u>6 231 738</u>	<u>6 231 738</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	4 135 055	3 250 268
Sum opptjent egenkapital		<u>4 135 055</u>	<u>3 250 268</u>
Sum egenkapital		<u>10 366 793</u>	<u>9 482 006</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		551 656	644 338
Skyldige offentlige avgifter	3	229 846	157 190
Annen kortsiktig gjeld	7	12 588 785	9 249 106
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 370 287</u>	<u>10 050 634</u>
Sum gjeld		<u>13 370 287</u>	<u>10 050 634</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 737 080</u>	<u>19 532 640</u>

31. desember 2017  
Drammen, 30. juni 2018

Carl August Ameln  
styreleder

Ann K. Hartmann  
daglig leder

Lasse Høydal  
styremedlem



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 2 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2017	2016
<i>Annen finansinntekt</i>		
Mottatt utbytter	0	43 684
Renteinntekter	115 747	136 289
Sum annen finansinntekt	<u>115 747</u>	<u>179 973</u>
<i>Annen finanskostnad</i>		
Rentekostnader	-241 790	-294 262
Andre finanskostnader	-1 193	0
Sum annen finanskostnad	<u>-242 983</u>	<u>-294 262</u>

#### Note 3 - Bankinnskudd

	2017
Bundne skattetrekksmidler utgjør	<u>81 241</u>

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	2017	2016
<i>Lønnskostnader</i>		
Lønninger	2 474 246	2 128 949
Arbeidsgiveravgift	403 562	300 694
Andre ytelser	134 375	17 756
Sum	<u>3 012 183</u>	<u>2 447 399</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2017
Revisjon	63 575
Andre tjenester	28 620

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	2 664 310	2 116 325	4 780 635
Tilgang kjøpte driftsmidler	42 500	395 615	438 115
Anskaffelseskost 31.12.17	<u>2 706 810</u>	<u>2 511 940</u>	<u>5 218 750</u>
Akk.avskrivning 01.01.17	136 310	1 219 125	1 355 435
Akk.avskrivning 31.12.17	-269 511	-1 603 040	-1 872 551
Balanseført pr. 31.12.17	<u>2 437 299</u>	<u>908 900</u>	<u>3 346 199</u>
Årets avskrivninger	<u>133 200</u>	<u>383 915</u>	<u>517 115</u>
Økonomisk levetid	25 år	4-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	





## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Datter selskap	Eierandel	Anskaffet	Anskaff. kost
Gowork Eurobox AS	100,00%	2 015	30 000
<b>Tilknyttet selskap</b>			
Grenland Minilager AS	21,84%	2 007	622 500

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Andre fordringer	6 557 127	2 479 948
<i>Gjeld</i>	2017	2016
Annen kortsiktig gjeld	2 228 183	1 395 911
Sum	2 228 183	-9 249 106

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2017	2016
Betalbar skatt	537 691	0
Endring utsatt skatt	286 120	-273 609
Årets totale skattekostnad	823 811	-273 609
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	3 411 288	-1 144 310
Permanente forskjeller	0	-17 373
Endring i midlertidige forskjeller	30 036	-39 260
Alminnelig inntekt	3 441 324	-1 200 943
Anvendt fremførbart underskudd	-1 200 943	0
Årets skattegrunnlag	2 240 381	-1 200 943
<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	537 691	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-537 691	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2017	2016
Driftsmidler inkl goodwill	-414 394	-375 072
Utestående fordringer	-95 843	-105 129
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-1 200 943
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-510 237	-1 681 144
Utsatt skattefordel (23% for i år, 24% for i fjor)	-117 355	-403 475



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.17	6 109 800	121 938	3 250 268	9 482 006
Årsresultat	0	0	2 587 477	2 587 477
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 702 690	-1 702 690
<b>Egenkapital 31.12.17</b>	<b>6 109 800</b>	<b>121 938</b>	<b>4 135 055</b>	<b>10 366 793</b>

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 732	150	6 109 800

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
First Risk Capital AS	40 732	100 %	100 %

Styreleder Carl August Ameln og styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS

**APPENDIX E:**

**Audited Historical Financial Information for Cron Gruppen AS, Cron Invest AS and Eurobox  
Minilager AS for the Financial Year 2017/2018**



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 721 672  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 058 347	2 899 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 058 347</b>	<b>2 899 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	978 387	982 433
Avskrivning	5	858 935	867 006
Annen driftskostnad	3	956 749	409 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 794 071</b>	<b>2 259 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 264 276</b>	<b>639 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		187 569	158 868
Annen finansinntekt		20 934	1 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>208 503</b>	<b>160 069</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		196 683	199 968
Annen finanskostnad		2 295	3 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>198 978</b>	<b>203 719</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 525</b>	<b>-43 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 273 801</b>	<b>596 228</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	177 922	29 006
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 095 879</b>	<b>567 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 095 879</b>	<b>567 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-906 680	
Overføring til/fra annen egenkapital		-189 199	-567 222
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 095 879</b>	<b>-567 222</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	14 420 333	14 100 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	31 500	282 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 451 833</b>	<b>14 382 733</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 451 833</b>	<b>14 382 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	5 284 909	4 447 189
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 284 909</b>	<b>4 447 189</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	273 565	71 676
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>273 565</b>	<b>71 676</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 558 474</b>	<b>4 518 865</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 010 307</b>	<b>18 901 598</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	8	699 486	699 486
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 199 486</b>	<b>11 199 486</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital	8	756 421	567 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>756 421</b>	<b>567 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 955 907</b>	<b>11 766 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 531 145	2 624 049
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 531 145</b>	<b>2 624 049</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 531 145</b>	<b>2 624 049</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 316	23 604
Skyldige offentlige avgifter		108 825	148 263
Annen kortsiktig gjeld	6	5 319 114	4 338 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 523 255</b>	<b>4 510 841</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 054 400</b>	<b>7 134 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 010 307</b>	<b>18 901 598</b>



Cron Gruppen AS

---

## Årsrapport for 2018

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning





## Cron Gruppen AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>4 058 347</u>	<u>2 899 313</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	978 387	982 433
Avskrivning	5	858 935	867 006
Annen driftskostnad	3	956 749	409 996
Sum driftskostnader		<u>2 794 071</u>	<u>2 259 435</u>
Driftsresultat		<u>1 264 276</u>	<u>639 878</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		187 569	158 868
Annen finansinntekt		20 934	1 201
Rentekostnad til foretak i samme konsern		196 683	199 968
Annen finanskostnad		2 295	3 751
Netto finansposter		<u>9 525</u>	<u>-43 650</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 273 801</u>	<u>596 228</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>177 922</u>	<u>29 006</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>1 095 879</b></u>	<u><b>567 222</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		906 680	0
Overføringer annen egenkapital		<u>189 199</u>	<u>567 222</u>
Sum disponert		<u>1 095 879</u>	<u>567 222</u>



## Cron Gruppen AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	14 420 333	14 100 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	<u>31 500</u>	<u>282 300</u>
Sum varige driftsmidler		<u>14 451 833</u>	<u>14 382 733</u>
Sum anleggsmidler		<u>14 451 833</u>	<u>14 382 733</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>5 284 909</u>	<u>4 447 189</u>
Sum fordringer		<u>5 284 909</u>	<u>4 447 189</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>273 565</u>	<u>71 676</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 558 474</u>	<u>4 518 865</u>
Sum eiendeler		<u>20 010 307</u>	<u>18 901 598</u>



**Cron Gruppen AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital	8	699 486	699 486
Sum innskutt egenkapital		<u>11 199 486</u>	<u>11 199 486</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	756 421	567 222
Sum opptjent egenkapital		<u>756 421</u>	<u>567 222</u>
Sum egenkapital		<u>11 955 907</u>	<u>11 766 708</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	2 531 145	2 624 049
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 531 145</u>	<u>2 624 049</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		95 316	23 604
Skyldige offentlige avgifter		108 825	148 263
Annen kortsiktig gjeld	6	5 319 114	4 338 974
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 523 255</u>	<u>4 510 841</u>
Sum gjeld		<u>8 054 400</u>	<u>7 134 890</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 010 307</u>	<u>18 901 598</u>

31. desember 2018  
Drammen, 31. mai 2019

Carl A. Ameln  
styreleder

Lars Moen  
styremedlem/ daglig leder

Lasse Høydal  
styremedlem



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør	<b>2018</b>
	<u>47 750</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lønninger	821 215	831 338
Arbeidsgiveravgift	120 863	120 241
Pensjonskostnader	35 971	27 665
Andre ytelser	338	3 189
Sum	<u>978 387</u>	<u>982 433</u>

#### Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2018.

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	<b>2018</b>
Revisjon	29 315
Andre tjenester	21 340

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Pensjoner

Selskapet innbetaler premie til tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	15 292 127	1 360 611	16 652 738
Tilgang kjøpte driftsmidler	928 035	0	928 035
Anskaffelseskost 31.12.2018	<u>16 220 162</u>	<u>1 360 610</u>	<u>17 580 773</u>
Oppskrivning før 01.01.1998	10 000 000		10 000 000
Akk.avskrivning oppskrivning 01.01.2018	3 895 500		3 895 500
Akk.avskrivning 01.01.2018	7 296 194	1 078 311	8 374 505
Akk.avskrivning oppskrivning 31.12.2018	4 065 500		4 065 500
Akk.avskrivning 31.12.2018	<u>7 734 330</u>	<u>1 329 111</u>	<u>9 063 441</u>
Balanseført pr. 31.12.2018	<u>14 420 333</u>	<u>31 500</u>	<u>14 451 833</u>
Årets avskrivninger	608 135	250 800	858 935
Økonomisk levetid	50-70 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Eiendommen er pantsatt som sikkerhet for annet selskap i konsernet.

---



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen kortsiktig fordring	5 226 018	4 349 101
<i>Gjeld</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen kortsiktig gjeld	5 038 754	4 238 640

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	270 826	0
Endring utsatt skatt	-92 904	29 006
Årets totale skattekostnad	177 922	29 006

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 273 801	596 228
Endring i midlertidige forskjeller	1 162 165	1 354 105
Alminnelig inntekt	2 435 966	1 950 333
Anvendt fremførbart underskudd	-1 258 460	-1 950 333
Årets skattegrunnlag	1 177 506	0
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	270 826	0

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt på årets resultat	270 826	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-270 826	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Driftsmidler inkl goodwill	8 760 261	9 236 190
Gevinst- og tapskonto	2 744 943	3 431 179
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-1 258 460
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	11 505 204	11 408 909
Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	2 531 145	2 624 049



## Cron Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	10 500 000	699 486	567 222	11 766 708
Årsresultat	0	0	1 095 879	1 095 879
Avgitt konsernbidrag	0	0	-906 680	-906 680
Egenkapital 31.12.2018	10 500 000	699 486	756 421	11 955 907

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	10 500	1 000	10 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
First Risk Capital AS, 01.07.2012	10 500	100 %	100 %

Styreleder Carl A. Ameln og daglig leder, styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Gruppen AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Gruppen AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;





- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 6. juni 2019  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 567 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CRON INVEST AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 510 200	6 285 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 510 200</b>	<b>6 285 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		115 000	
Avskrivning	4	420 200	413 502
Annen driftskostnad	2	894 136	710 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 429 336</b>	<b>1 123 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 080 864</b>	<b>5 161 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		209 394	240 726
Annen finansinntekt		54 624	125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>264 018</b>	<b>240 851</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 011 654	998 881
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 011 654</b>	<b>998 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-747 636</b>	<b>-758 030</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 333 228</b>	<b>4 403 848</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	850 381	917 464
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 482 847</b>	<b>3 486 384</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 482 847</b>	<b>3 486 384</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-2 813 954	-2 757 635
Overføring til/fra annen egenkapital		-668 893	-728 749
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 482 847</b>	<b>-3 486 384</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	36 130 100	36 550 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 130 100</b>	<b>36 550 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 130 100</b>	<b>36 550 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 939	40 000
Andre fordringer	6	7 593 181	6 403 641
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 604 120</b>	<b>6 443 641</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 350	795 990
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 824 350</b>	<b>795 990</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 428 470</b>	<b>7 239 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 558 570</b>	<b>43 789 931</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 209 801	1 209 801
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 309 801</b>	<b>1 309 801</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital	8	10 833 359	10 164 466
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 833 359</b>	<b>10 164 466</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 143 160</b>	<b>11 474 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	3 217 662	3 207 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 217 662</b>	<b>3 207 813</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	24 256 167	25 328 033
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 256 167</b>	<b>25 328 033</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 473 829</b>	<b>28 535 846</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 222	29 269
Skyldige offentlige avgifter			104 899
Annen kortsiktig gjeld	6	5 916 359	3 645 650
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 941 581</b>	<b>3 779 818</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 415 410</b>	<b>32 315 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 558 570</b>	<b>43 789 931</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cron Invest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cron Invest AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 6. juni 2019  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



**Cron Invest AS**

---

## **Årsrapport for 2018**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**





**Cron Invest AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 510 200	6 285 389
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		115 000	0
Avskrivning	4	420 200	413 502
Annen driftskostnad	2	894 136	710 009
Sum driftskostnader		1 429 336	1 123 511
Driftsresultat		5 080 864	5 161 878
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		209 394	240 726
Annen finansinntekt		54 624	125
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 011 654	998 881
Netto finansposter		-747 636	-758 030
Ordinært resultat før skattekostnad		4 333 228	4 403 848
Skattekostnad på ordinært resultat	7	850 381	917 464
<b>Årsresultat</b>		<b>3 482 847</b>	<b>3 486 384</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 813 954	2 757 635
Overføringer annen egenkapital		668 893	728 749
Sum disponert		3 482 847	3 486 384



## Cron Invest AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	36 130 100	36 550 300
Sum varige driftsmidler		<u>36 130 100</u>	<u>36 550 300</u>
Sum anleggsmidler		<u>36 130 100</u>	<u>36 550 300</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		10 939	40 000
Andre fordringer	6	<u>7 593 182</u>	<u>6 298 742</u>
Sum fordringer		<u>7 604 121</u>	<u>6 338 742</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 824 350</u>	<u>795 990</u>
Sum omløpsmidler		<u>9 428 471</u>	<u>7 134 732</u>
Sum eiendeler		<u>45 558 571</u>	<u>43 685 032</u>

**Cron Invest AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 209 801	1 209 801
Sum innskutt egenkapital		<u>1 309 801</u>	<u>1 309 801</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	10 833 359	10 164 466
Sum opptjent egenkapital		<u>10 833 359</u>	<u>10 164 466</u>
Sum egenkapital		<u>12 143 160</u>	<u>11 474 267</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 217 662	3 207 813
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 217 662</u>	<u>3 207 813</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	24 256 167	25 328 033
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 256 167</u>	<u>25 328 033</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		25 222	29 269
Annen kortsiktig gjeld	6	5 916 360	3 645 650
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 941 582</u>	<u>3 674 919</u>
Sum gjeld		<u>33 415 411</u>	<u>32 210 765</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>45 558 571</u>	<u>43 685 032</u>

31. desember 2018  
Drammen, 31. mai 2019

Carl August Ameln  
styrets leder/daglig leder



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene tas til inntekt etter hvert som de er opptjent.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Cron Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018.

*Ytelser til ledende personer:*

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder i 2018.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:* **2018**

Revisjon	52 920
Andre tjenester	17 345

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	43 373 284	115 458	43 488 742
Anskaffelseskost 31.12.2018	43 373 284	115 458	43 488 742
Akk.avskrivning 01.01.2018	6 896 884	41 558	6 938 442
Akk.avskrivning 31.12.2018	7 300 084	58 558	7 358 642
Balanseført pr. 31.12.2018	36 073 200	56 900	36 130 100
Årets avskrivninger	403 200	17 000	420 200
Økonomisk levetid	100 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 5 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eiendommer	36 073 200	36 476 400

Eiendommen er pantsatt som sikkerhet for annet selskap i konsernet.



## Cron Invest AS

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Andre fordringer	7 319 002	6 358 856
<i>Gjeld</i>	2018	2017
Annen kortsiktig gjeld	5 878 586	3 628 467
Øvrig langsiktig gjeld	24 256 167	21 903 106
Sum	30 134 753	25 531 573

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2018	2017
Betalbar skatt	840 532	870 832
Endring utsatt skatt	9 849	46 632
Årets totale skattekostnad	850 381	917 464

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	4 333 228	4 403 848
Permanente forskjeller	-19	42
Endring i midlertidige forskjeller	-678 723	-775 423
Årets skattegrunnlag	3 654 486	3 628 467
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	840 532	870 832

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	840 532	870 832
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-840 532	-870 832
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	14 625 735	13 947 012
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	14 625 735	13 947 012
Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	3 217 662	3 207 813

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	1 209 801	10 164 466	11 474 267
Årsresultat	0	0	3 482 847	3 482 847
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 813 954	-2 813 954
Egenkapital 31.12.2018	100 000	1 209 801	10 833 359	12 143 160



**Cron Invest AS**

---

**Noter til regnskapet for 2018**

**Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
First Risk Capital AS	100 000	100 %	0

Styreleder Carl A. Ameln eier indirekte 54,23 % av First Risk Capital AS.



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 965 968 261  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUROBOX MINILAGER AS  
Forretningsadresse: Nedre Eikervei 37A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2019





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 305 100	21 882 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 305 100</b>	<b>21 882 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	3 041 752	3 012 519
Avskrivning	5	538 869	517 115
Annen driftskostnad	4	19 307 252	15 159 450
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 887 873</b>	<b>18 689 084</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 417 227</b>	<b>3 193 229</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		387 646	399 631
Annen finansinntekt	2	172 415	115 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>560 061</b>	<b>515 378</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		114 949	52 191
Annen finanskostnad	2	281 716	245 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>396 665</b>	<b>297 319</b>
<b>Netto finans</b>		<b>163 396</b>	<b>218 059</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 580 623</b>	<b>3 411 288</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	370 994	823 811
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 209 629</b>	<b>2 587 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 209 629</b>	<b>2 587 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-1 236 926	-1 702 690
Overføring til/fra annen egenkapital		27 297	-884 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 209 629</b>	<b>-2 587 477</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	115 833	117 355
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>115 833</b>	<b>117 355</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	4 909 200	3 346 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 909 200</b>	<b>3 346 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern			3 424 927
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		1 427 511	1 372 607
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 080 011</b>	<b>5 450 034</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 105 044</b>	<b>8 913 589</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 155 641	1 307 724
Andre fordringer	7	10 797 627	7 228 537
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 953 268</b>	<b>8 536 261</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	8 691 115	6 287 230
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 691 115</b>	<b>6 287 230</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 644 383</b>	<b>14 823 491</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 749 427</b>	<b>23 737 080</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9,10	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	9	121 938	121 938
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 231 738</b>	<b>6 231 738</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	4 107 758	4 135 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 107 758</b>	<b>4 135 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 339 496</b>	<b>10 366 793</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		674 192	551 656
Skyldige offentlige avgifter	3	198 184	229 846
Annen kortsiktig gjeld	7	16 537 555	12 588 785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 409 931</b>	<b>13 370 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 409 931</b>	<b>13 370 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 749 427</b>	<b>23 737 080</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eurobox Minilager AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eurobox Minilager AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 6. juni 2019  
ERNST & YOUNG AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor



**Eurobox Minilager AS**

---

## **Årsrapport for 2018**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Eurobox Minilager AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		<u>24 305 100</u>	<u>21 882 313</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	4	3 041 752	3 012 519
Avskrivning	5	538 869	517 115
Annen driftskostnad	4	<u>19 307 252</u>	<u>15 159 450</u>
Sum driftskostnader		<u>22 887 873</u>	<u>18 689 084</u>
Driftsresultat		<u>1 417 227</u>	<u>3 193 229</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		387 646	399 631
Annen finansinntekt	2	172 415	115 747
Rentekostnad til foretak i samme konsern		114 949	52 191
Annen finanskostnad	2	<u>281 716</u>	<u>245 128</u>
Netto finansposter		<u>163 396</u>	<u>218 059</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 580 623</u>	<u>3 411 288</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>370 994</u>	<u>823 811</u>
Årsresultat		<u>1 209 629</u>	<u>2 587 477</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 236 926	1 702 690
Overføringer annen egenkapital		<u>-27 297</u>	<u>884 787</u>
Sum disponert		<u>1 209 629</u>	<u>2 587 477</u>



## Eurobox Minilager AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	115 833	117 355
Sum immaterielle eiendeler		<u>115 833</u>	<u>117 355</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	4 909 200	3 346 200
Sum varige driftsmidler		<u>4 909 200</u>	<u>3 346 200</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern		0	3 424 927
Investeringer i aksjer og andeler	6	622 500	622 500
Andre fordringer		1 427 511	1 372 607
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 080 011</u>	<u>5 450 034</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 105 044</u>	<u>8 913 589</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 155 641	1 307 724
Andre fordringer	7	10 797 627	7 228 537
Sum fordringer		<u>11 953 268</u>	<u>8 536 261</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	8 691 115	6 287 230
Sum omløpsmidler		<u>20 644 383</u>	<u>14 823 491</u>
Sum eiendeler		<u>27 749 427</u>	<u>23 737 080</u>





## Eurobox Minilager AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	6 109 800	6 109 800
Annen innskutt egenkapital	9	121 938	121 938
Sum innskutt egenkapital		<u>6 231 738</u>	<u>6 231 738</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	4 107 758	4 135 055
Sum opptjent egenkapital		<u>4 107 758</u>	<u>4 135 055</u>
Sum egenkapital		<u>10 339 496</u>	<u>10 366 793</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		674 192	551 656
Skyldige offentlige avgifter	3	198 184	229 846
Annen kortsiktig gjeld	7	16 537 555	12 588 785
Sum kortsiktig gjeld		<u>17 409 931</u>	<u>13 370 287</u>
Sum gjeld		<u>17 409 931</u>	<u>13 370 287</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 749 427</u>	<u>23 737 080</u>

31. desember 2018  
Drammen, 31. mai 2019

Carl August Ameln  
styreleder

Ann K. Hartmann  
daglig leder

Lasse Høydel  
styremedlem



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Eurobox Minilager AS

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 2 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2018	2017
<i>Annen finansinntekt</i>		
Renteinntekter	171 674	115 747
<i>Annen finanskostnad</i>		
Rentekostnader	281 524	241 790
Andre finanskostnader	192	1 193
Sum annen finanskostnad	281 716	242 983

#### Note 3 - Bankinnskudd

	2018
Bundne skattetrekksmidler utgjør	92 749

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	2018	2017
<i>Lønnskostnader</i>		
Lønninger	2 688 084	2 474 582
Arbeidsgiveravgift	325 270	403 562
Andre ytelser	28 398	134 375
Sum	3 041 752	3 012 519

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 5 årsverk.

#### *Pensjonsordninger:*

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### *Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

	2018
Revisjon	63 225
Andre tjenester	23 930

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	2 706 810	2 232 940	4 939 750
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 744 925	356 944	2 101 869
Anskaffelseskost 31.12.18	4 451 735	2 589 884	7 041 619
Akk.avskrivning 01.01.18	269 511		
Akk.avskrivning 31.12.18	451 635	1 680 784	2 132 419
Balanseført pr. 31.12.18	4 000 100	909 100	4 909 200
Årets avskrivninger	182 124	356 744	538 868
Økonomisk levetid	25 år	4-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Anskaff. kost
Eurobox X AS	100,00%	2 015	30 000
Grenland Minilager AS	21,84%	2 007	622 500
Sum			<u>652 500</u>

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Andre fordringer	10 001 898	6 557 128
Andre langsiktige fordringer	<u>1 427 512</u>	<u>1 372 608</u>
Sum	<u>11 429 410</u>	<u>11 354 663</u>

<i>Gjeld</i>	2018	2017
Annen kortsiktig gjeld	<u>14 333 381</u>	<u>10 547 379</u>

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2018	2017
Betalbar skatt	369 472	537 691
Endring utsatt skatt	<u>1 522</u>	<u>286 120</u>
Årets totale skattekostnad	<u>370 994</u>	<u>828 913</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	1 580 623	3 411 288
Permanente forskjeller	9 500	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>16 275</u>	<u>30 036</u>
Alminnelig inntekt	1 606 398	3 441 324
Anvendt fremførbart underskudd	<u>0</u>	<u>-1 200 943</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 606 398</u>	<u>2 240 381</u>
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	<u>369 472</u>	<u>537 691</u>

<i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i>	2018	2018
Betalbar skatt på årets resultat	369 472	537 691
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	<u>-369 472</u>	<u>-537 691</u>
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	-413 531	-414 394
Utestående fordringer	<u>-112 981</u>	<u>-95 843</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-526 512</u>	<u>-510 237</u>

Utsatt skattefordel (22% for i år, 23% for i fjor)	-115 833	-117 355
--	----------	----------



## Eurobox Minilager AS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.18	6 109 800	121 938	4 135 055	10 366 793
Årsresultat	0	0	1 209 629	1 209 629
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 236 926	-1 236 926
Egenkapital 31.12.18	6 109 800	121 938	4 107 758	10 339 496

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 732	150	6 109 800

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
First Risk Capital AS	40 732	100 %	100 %

Styreleder Carl August Ameln og daglig leder, styremedlem Lasse Høydal eier indirekte henholdsvis 54,23 % og 19,95 % av First Risk Capital AS.

**APPENDIX F:**

**Audited Historical Financial Information for OK Self Storage Group for the Financial Year  
2016**



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 096 712  
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap  
Foretaksnavn: SELF STORAGE GROUP ASA  
Forretningsadresse: Nedre Skøyen vei 24  
0276 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Unic Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.07.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 09.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	5 570	
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 570</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 570</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	1 593 689	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 593 689</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 593 689</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 588 119</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 337	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 589 456</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 589 456</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 589 456</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>1 589 456</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 589 456	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 589 456</b>	





## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 337	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 337</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	62 072 074	
Andre fordringer		204 926	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>62 277 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 278 337</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		324 684	
Konsernfordringer	3	81 043 174	
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 367 858</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 367 858</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>143 646 195</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	394 500	
Overkurs	4	131 127 058	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>131 521 558</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 589 456	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 589 456</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>133 111 014</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 758	
Kortsiktig konserngjeld	7	10 415 422	
Annen kortsiktig gjeld		1	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 535 181</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 535 181</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>143 646 195</b>	<b>0</b>



Unic Revisjon AS  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Hjelsetts vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

Telefon: +47 22 44 22 99  
post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i OK Self-Storage Group AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for OK Self-Storage Group AS som viser et overskudd på kr 1 589 456. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Unic Revisjon AS  
Statsautoriserte revisorer

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

### *Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 13.mars 2017.

Oslo, 21.juni 2017

UNIC REVISJON AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor



Årsregnskap

**2016**

OK Self-Storage Group AS

Org.nr.: 818 096 712



## OK Self-Storage Group AS

### Årsberetning for 2016

Vedlagt følger en korrigerende av tidligere signert årsregnskap og styrets årsberetning 2016 for OK Self-Storage Group AS. Erstatte årsregnskap og årsberetning datert 13.03.2017.

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapet ble stiftet høsten 2016 og etablert som holdingselskap for OK Minilager AS m/datterselskaper ved at aksjonærene i OK Minilager AS etablerte selskapet ved å skyte inn aksjene som de eide i OK Minilager AS. OK Self-Storage Group konsern driver med utleie av selvbetjente minilager til private og bedrifter og er markedsleder i Norge. Selskapet har firmaadresse i Asker kommune.

#### **Redegjørelse om fortsatt drift**

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

#### **Redegjørelse om likestilling og arbeidsmiljø**

Selskapet og konsernet har som policy å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og slik at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Det er ingen ansatte i morselskapet.

I henhold til gjeldende lover og forskrifter fører selskapene i konsernet oversikt over sykefravær. I 2016 har det vært begrenset med sykefravær i konsernet. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel er god. Selskapet og konsernet har av den grunn ikke ansett det nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området i året som gikk, men vurderer fortløpende tiltak for forbedringer ved behov. For øvrig har konsernet ikke hatt ulykker eller skader i 2016.

#### **Forhold som kan påvirke det ytre miljø**

Styret kjenner ikke til forhold ved virksomheten, som har betydelig forurensende effekt på det ytre miljø. Det er derfor heller ikke iverksatt spesielle tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

#### **Redegjørelse om årsregnskapet**

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten, samt stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat utover hva som er nevnt ovenfor. I januar 2017 har selskapet hentet inn ytterligere NOK 100 mill i ny egenkapital via meglerfirma Arctic Securities for å styrke konsernet for fremtidig vekst. Videre er det i 2017 vedtatt fusjon av datterselskapet Selvaag Self-Storage AS og OK Self-Storage Group AS med OK Self-Storage Group AS som overtakende selskap. Melding om fusjonen ble registrert i Selskapsregisteret 4. januar 2017, og fusjonen ble gjennomført 25.02.2017.

#### **Redegjørelse om den fremtidige utviklingen**

Det forventes at neste års omsetning så vel som resultat vil øke som følge av konsernets kapasitetsutvidelser og forventning om økt etterspørsel etter selskapets tjenester.

#### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.



**Resultatoverføring**

Styret foreslår følgende resultatoverføring for regnskapsåret 2016:

Til annen egenkapital	kr	1 589 456
Sum	kr	1 589 456

ASKER, den 21.06.2017

Martin Nes  
styreleder

Fabian Emil Søbak  
styremedlem/daglig leder

Gustav Sigmund Søbak  
styremedlem

Jan Frode Frøiland Andersen  
styremedlem



## OK Self-Storage Group AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016
Salgsinntekt	1	0
Sum driftsinntekter		<u>0</u>
Annen driftskostnad	2	5 570
Sum driftskostnader		<u>5 570</u>
Driftsresultat		<u>-5 570</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen finansinntekt	3	1 593 689
Resultat av finansposter		<u>1 593 689</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 588 119
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 337
Ordinært resultat		<u>1 589 456</u>
Årsresultat		1 589 456
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital		1 589 456
Sum overføringer		<u>1 589 456</u>

OKS TS





**OK Self-Storage Group AS**

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2016
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	6	1 337
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 337</u>
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i datterselskap	3	62 072 074
Andre langsiktige fordringer		204 926
Sum finansielle anleggsmidler		<u>62 277 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>62 278 337</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer		324 684
Konsernfordringer	3	81 043 174
Sum fordringer		<u>81 367 858</u>
Sum omløpsmidler		<u>81 367 858</u>
Sum eiendeler		143 646 195



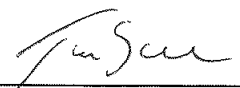
## OK Self-Storage Group AS

Balanse pr. 31. desember


Egenkapital og gjeld	Note	2016
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	4, 5	394 500
Overkurs	4	<u>131 127 058</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>131 521 558</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		<u>1 589 456</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 589 456</u>
Sum egenkapital	4	<u>133 111 014</u>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		119 758
Konserngjeld	7	10 415 422
Annen kortsiktig gjeld		<u>1</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 535 181</u>
Sum gjeld		<u>10 535 181</u>
Sum egenkapital og gjeld		143 646 195

Asker, 21.06.2017  
Styret i OK Self-Storage Group AS

  
Martin Næs  
styreleder

  
Fabian Emil Søbak  
styremedlem/daglig leder

  
Gustav Sigmund Søbak  
styremedlem

  
Jan Frode Frøiland Andersen  
styremedlem



## OK Self-Storage Group AS

### Noter til årsregnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er morselskap i OK Self-Storage Group konsernet. Konsernet ble etablert med regnskapsmessig virkning fra stiftelsestidspunktet 24.11.2016 og konsernet er under terskelverdiene for å måtte utarbeide konsernregnskap i 2016.

##### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ingen ansatte. Ledelsen får lønn fra andre selskap i konsernet og nærstående selskap.

##### *Revisor*

Det er ikke kostnadsført honorar til revisor i 2016 i morselskapet.

**OK Self-Storage Group AS**

## Noter til årsregnskapet for 2016

**Note 3 - Datterselskap**

Firma	Forretnings- kontor	Andel	Kostpris	Egenkapital	Resultat
				31.12.2016	2016
OK Minilager AS	Asker	100 %	131 521 558	52 072 073	15 307 801 *)
Selvaag Self-Storage AS	Oslo	100 %	10 000 001	13 049 557	1 049 557

Selskapet har i 2016 regnskapsført kr 81 043 174 i utbytte fra datterselskapet OK Minilager AS. Kr 1 593 689 er inntektsført som avkastning på investeringen tilsvarende inntjening i datterselskapet i eierperioden. Resterende kr 79 449 485 er i samsvar med god regnskapsskikk ansett som tilbakebetaling av innbetalt kapital og redusert kostprisen på aksjene.

\*) resultat for hele regnskapsåret 2016.

**Note 4 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital ved stiftelse	394 500	131 127 058	0	131 521 558
Årets resultat			1 589 456	1 589 456
Egenkapital 31. desember 2016	394 500	131 127 058	1 589 456	133 111 014

Selskapet ble stiftet ved at eierne i OK Minilager AS foretok tingsinnskudd ved å skyte inn sine eksisterende aksjer i OK minilager AS. Ved tingsinnskuddet ble virkelig verdi av aksjene lagt til grunn.

Selskapet har i januar 2017 hentet inn NOK 99 999 926 i ny egenkapital ved å utstede 847 457 nye aksjer.

**Note 5 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i OK Self-Storage Group AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 945 000	0,10	394 500
Sum	3 945 000		394 500

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

Selskap	Antall	Eierandel
Feok AS	1 222 000	31,0 %
Centrum Skilt AS	1 135 000	28,8 %
Fabian Holding AS	1 000 000	25,3 %
Ferncliff Invest AS	453 000	11,5 %
Quicksand AS	135 000	3,4 %
Totalt antall aksjer	3 945 000	100,0 %



## OK Self-Storage Group AS

### Noter til årsregnskapet for 2016

Styremedlem og daglig leder Fabian Søbak eier selskapene Fabian Holding AS og Quicksand AS.  
Styremedlem Gustav Søbak eier selskapet Centrum Skilt AS.

Etter emisjon i januar 2017 ref note 4 er selskapets største aksjonærer:

Aksjonær	Antall	Eierandel
FEOK AS	1 222 000	25,5 %
Centrum Skilt AS	1 135 000	23,7 %
Fabian Holding AS	1 000 000	20,9 %
Ferndcliff Invest AS	453 000	9,5 %
Vatne Capital	245 763	5,1 %
Quicksand AS	135 000	2,8 %
Øvrige aksjonærer	601 694	12,5 %
	<u>4 792 457</u>	<u>100,0 %</u>

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 337	0
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-1 337</u>	<u>0</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 588 119	0
Permanente forskjeller	-1 593 689	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	<u>-5 570</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2016	2015	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-5 570</u>	<u>0</u>	<u>5 570</u>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	<u>-5 570</u>	<u>0</u>	<u>5 570</u>
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	-1 337	0	1 337



## OK Self-Storage Group AS

### Noter til årsregnskapet for 2016

---

#### Note 7 - Kortsiktig konserngjeld

OK Minilager AS	415 422
Selvaag Self-Storage AS	10 000 000
Sum	10 415 422



## OK Self-Storage Group AS

Org. nr. 818 096 712

### Protokoll fra styremøte den 21.06.2017

Møtet ble avholdt på selskapets kontor. Til stede fra styret var Martin Nes, Gustav Sigmund Søbak, Fabian Emil Søbak og Jan Frode Frøiland Andersen. Da alle styrets medlemmer er til stede er styret beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Behandling av årsregnskapet.
2. Eventuelt.

Deretter gikk man over til behandlingen av sakslisten.

1. Forslag til årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter ble gjennomgått.

Styret foreslår følgende resultatoverføring for regnskapsåret 2016:

Til annen egenkapital	kr	1 589 456
Sum	kr	1 589 456

*Vedtak:*

Styret vedtar den fremlagte årsberetningen, resultatregnskapets overføringer, balanse og noter som selskapets regnskap for 2016.

2. Under eventuelt ble det ikke tatt opp saker.

ASKER, den 21.06.2017

Martin Nes  
styreleder

Fabian Emil Søbak  
styremedlem/daglig leder

Gustav Sigmund Søbak  
styremedlem

Jan Frode Frøiland Andersen  
styremedlem



**Returneres til:**

Unic Revisjon AS  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

Oslo, 21.06.2017

**Uttalelse fra ledelsen**

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for OK Self-Storage Group AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2016 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

*Regnskap*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

*Ligningspapirer*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i ligningspapirene med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

*Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra





- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Martin Nes  
styreleder

Fabian Emil Søbak  
styremedlem/daglig leder