



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 100 774
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HOME EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Fridtjof Nansens plass 4 0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		12 453 881	11 943 937
Other income		61 734	6 436 585
Sum inntekter		12 515 614	18 380 522
Kostnader			
Raw materials and consumables used			
Employee benefits expense	1	12 754	6 366 034
Depreciation	2	455 259	636 986
Other expenses	1	4 872 626	4 008 683
Sum kostnader		5 340 640	11 011 703
Driftsresultat		7 174 975	7 368 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	3		10 426 261
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	13 114 661	4 221 268
Annen renteinntekt		16 425	15 207
Other financial income		23 157	9 162 133
Sum finansinntekter		13 154 243	23 824 869
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	14 278 667	
Annen rentekostnad		6 505 607	9 793 475
Other financial expenses			643 288
Sum finanskostnader		20 784 274	10 436 763
Netto finans		-7 630 031	13 388 106
Ordinært resultat før skattekostnad		-455 056	20 756 926
Income tax expense	5	139 540	5 129 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		-594 596	15 627 035
Årsresultat		-594 596	15 627 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-594 596	15 627 035



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-594 596	15 627 035
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		770 774	18 419 102
Transferred from other equity		-1 365 370	-2 792 067
Sum overføringer og disponeringer	6	-594 596	15 627 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	195 734	117 876
Sum immaterielle eiendeler		195 734	117 876
Varige driftsmidler			
Property, plant and equipment	2, 7	53 399 398	53 421 811
Plant and machinery	2, 7		
Ships, rigs, aeroplanes and other semi submersible installations	7		
Equipment and other movables	2	43 129	59 583
Sum varige driftsmidler		53 442 526	53 481 395
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 7	149 819 640	176 077 066
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 7		6 300 000
Lån til foretak i samme konsern	4	28 932 655	388 820 760
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Sum finansielle anleggsmidler		178 752 295	571 197 826
Sum anleggsmidler		232 390 556	624 797 097
Omløpsmidler			
Varer			
Inventories	7		
Fordringer			
Accounts receivables		9 499	626 691
Other short-term receivables		751 221	154 668
Konsernfordringer	4		10 426 261
Sum fordringer		760 720	11 207 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		309 440	9 565 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 440	9 565 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		1 070 160	20 772 969
SUM EIENDELER		233 460 716	645 570 066

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital	6, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	409 916	409 916
Annen innskutt egenkapital	6	3 553 680	3 553 680
Sum innskutt egenkapital		4 063 596	4 063 596

Opptjent egenkapital

Other equity	6	96 912 474	33 691 780
Sum opptjent egenkapital		96 912 474	33 691 780

Sum egenkapital

6	100 976 070	37 755 376
---	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		452 019 864
Langsiktig konserngjeld	4	129 310 329	128 121 762
Sum annen langsiktig gjeld		129 310 329	580 141 625

Sum langsiktig gjeld

	129 310 329	580 141 625
--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Liabilities to financial institutions	7		
Leverandørgjeld		658 769	238 548
Tax payable	5		-1
Public duties payable			509 165
Kortsiktig konserngjeld	4	1 450 677	23 815 781
Other current liabilities		1 064 871	3 109 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		3 174 317	27 673 065
Sum gjeld		132 484 646	607 814 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 460 716	645 570 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481416

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 100 774
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOME EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 996 100 774
HOME EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		12 453 881	11 943 937
Other income		61 734	6 436 585
Sum inntekter		12 515 614	18 380 522
Kostnader			
Raw materials and consumables used			
Employee benefits expense	1	12 754	6 366 034
Depreciation	2	455 259	636 986
Other expenses	1	4 872 626	4 008 683
Sum kostnader		5 340 640	11 011 703
Driftsresultat		7 174 975	7 368 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	3		10 426 261
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	13 114 661	4 221 268
Annen renteinntekt		16 425	15 207
Other financial income		23 157	9 162 133
Sum finansinntekter		13 154 243	23 824 869
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	14 278 667	
Annen rentekostnad		6 505 607	9 793 475
Other financial expenses			643 288
Sum finanskostnader		20 784 274	10 436 763
Netto finans		-7 630 031	13 388 106
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	5	-455 056	20 756 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 540	5 129 891
Årsresultat		-594 596	15 627 035
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-594 596	15 627 035
Totalresultat		-594 596	15 627 035
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		770 774	18 419 102



Transferred from other equity		-1 365 370	-2 792 067
Sum overføringer og disponeringer	6	-594 596	15 627 035



Organisasjonsnr: 996 100 774
HOME EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	195 734	117 876
Sum immaterielle eiendeler		195 734	117 876
Varige driftsmidler			
Property, plant and equipment	2, 7	53 399 398	53 421 811
Plant and machinery	2, 7		
Ships, rigs, aeroplanes and other semi submersible installations	7		
Equipment and other movables	2	43 129	59 583
Sum varige driftsmidler		53 442 526	53 481 395
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 7	149 819 640	176 077 066
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 7		6 300 000
Lån til foretak i samme konsern	4	28 932 655	388 820 760
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Sum finansielle anleggsmidler		178 752 295	571 197 826
Sum anleggsmidler		232 390 556	624 797 097
Omløpsmidler			
Varer			
Inventories	7		
Fordringer			
Accounts receivables		9 499	626 691
Other short-term receivables		751 221	154 668
Konsernfordringer	4		10 426 261
Sum fordringer		760 720	11 207 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		309 440	9 565 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 440	9 565 349
Sum omløpsmidler		1 070 160	20 772 969



SUM EIENDELER		233 460 716	645 570 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	409 916	409 916
Annen innskutt egenkapital	6	3 553 680	3 553 680
Sum innskutt egenkapital		4 063 596	4 063 596
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	96 912 474	33 691 780
Sum opptjent egenkapital		96 912 474	33 691 780
Sum egenkapital	6	100 976 070	37 755 376
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		452 019 864
Langsiktig konserngjeld	4	129 310 329	128 121 762
Sum annen langsiktig gjeld		129 310 329	580 141 625
Sum langsiktig gjeld		129 310 329	580 141 625
Kortsiktig gjeld			
Liabilities to financial institutions	7		
Leverandørgjeld		658 769	238 548
Tax payable	5		-1
Public duties payable			509 165
Kortsiktig konserngjeld	4	1 450 677	23 815 781
Other current liabilities		1 064 871	3 109 573
Sum kortsiktig gjeld		3 174 317	27 673 065
Sum gjeld		132 484 646	607 814 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 460 716	645 570 066



Organisasjonsnr: 996 100 774
HOME EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Skatteetaten

Vår dato
09.03.2023

Din/Deres dato
13.02.2023

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
AR536736160

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/6228462

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

CARUCEL EIENDOM AS
c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika
0124 OSLO

Att. Frederik M. Waaler

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev mottatt 13. februar 2023 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

Carucel Living HoldCo AS	org.nr. 929 375 629
Carucel Living AS	org.nr. 928 980 308
Carucel Sentrum Holding AS	org.nr. 924 756 659
Vibes Gate 8 AS	org.nr. 924 830 255
Thereses Gate 51 AS	org.nr. 821 146 232
Listia Eiendom AS	org.nr. 923 108 165
Frognerveien 9B og C AS	org.nr. 919 369 744
Posthallen AS	org.nr. 922 808 570
Carucel Home AS	org.nr. 927 056 682
Home Eiendom II ANS	org.nr. 930 010 286
Bygdøy Allé 9 AS	org.nr. 925 322 857
Home Eiendom AS	org.nr. 996 100 774
Hegdehaugsveien 12 AS	org.nr. 922 884 293
Thorvald Meyers Gate 69 AS	org.nr. 917 386 854
Observatoriegaten 25 AS	org.nr. 989 231 413
Home Eiendomsholding AS	org.nr. 914 653 266
Skovveien 15 AS	org.nr. 930 086 681

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

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

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



Bakgrunn

Carucel Living HoldCo AS er morselskap i et konsern hvor de øvrige selskapene inngår som datterselskaper mv. Eierstrukturen fremgår av vedlegg til søknaden. Carucel Living HoldCo AS er eid av norske og utenlandske profesjonelle investorer. Selskapene er enten holdingselskaper eller driver virksomhet innen kjøp og utleie av forretningseiendommer. All kommunikasjon, skriftlig og muntlig, foregår på engelsk. Flere av styremedlemmene i selskapene er utenlandske.

Skattekontorets vurdering

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

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

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

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

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

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



Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Independent Auditor's Report

To the Annual Shareholders meeting of Home Eiendom AS

Opinion

We have audited the financial statements of Home Eiendom AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2022
- The income statement for 2022
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Eivin Aleksander Redbo Kjær
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

Penneo Dokumentnummer: 6C6TX-ZM07E-E26PG-KGW8F-N6DBE-05DXL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eivin Aleksander Redbo

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:00:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6C6TX-ZM07E-E26PG-KGW8F-N6DBE-05DXL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Annual Report 2022

Home Eiendom AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: GTEC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO

Org. no. : 996 100 774



Income statement

Home Eiendom AS

Operating income and operating expenses	Note	2022	2021
Rental income		12 453 881	11 943 937
Other income		61 734	6 436 585
Total income		12 515 614	18 380 522
Employee benefits expense	1	12 754	6 366 034
Depreciation	2	455 259	636 986
Other expenses	1	4 872 626	4 008 683
Total expenses		5 340 640	11 011 703
Operating profit/ loss		7 174 975	7 368 819
Financial income and expenses			
Income from subsidiaries	3	0	10 426 261
Interest income from group companies	4	13 114 661	4 221 268
Other interest income		16 425	15 207
Other financial income		23 157	9 162 133
Interest expense to group companies	4	14 278 667	0
Other interest expenses		6 505 607	9 793 475
Other financial expenses		0	643 288
Net financial items		-7 630 031	13 388 106
Profit before income tax		-455 056	20 756 926
Income tax expense	5	139 540	5 129 891
Profit of the year		-594 596	15 627 035
Brought forward			
Group contribution payable		770 774	18 419 102
Transferred from other equity		1 365 370	2 792 067
Total brought forward	6	-594 596	15 627 035

Penneo Dokumentnøkkel: GTFC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO



Balance sheet Home Eiendom AS

Assets	Note	2022	2021
Non-current assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax assets	5	195 734	117 876
Total intangible assets		195 734	117 876
<i>Property, plant and equipment</i>			
Property, plant and equipment	2, 7	53 399 398	53 421 811
Equipment and other movables	2	43 129	59 583
Total property, plant and equipment		53 442 526	53 481 395
<i>Non-current financial assets</i>			
Investments in subsidiaries	3, 7	149 819 640	176 077 066
Investments in other group companies	3, 7	0	6 300 000
Loan to group companies	4	28 932 655	388 820 760
Total non-current financial assets		178 752 295	571 197 826
Total non-current assets		232 390 556	624 797 097
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables		9 499	626 691
Other short-term receivables		751 221	154 668
Receivables from group companies	4	0	10 426 261
Total receivables		760 720	11 207 620
<i>Cash and cash equivalents</i>			
Cash and cash equivalents		309 440	9 565 349
Total bank deposits, cash and cash equivalents		309 440	9 565 349
Total current assets		1 070 160	20 772 969
Total assets		233 460 716	645 570 066

Penneo Dokumentnøkkel: GTEC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO



Balance sheet
Home Eiendom AS

Equity and liabilities	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid in equity</i>			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
Share premium	6	409 916	409 916
Other paid-in equity	6	3 553 680	3 553 680
Total paid-in equity		4 063 596	4 063 596
<i>Other equity</i>			
Other equity	6	96 912 474	33 691 780
Total retained earnings		96 912 474	33 691 780
Total equity	6	100 976 070	37 755 376
<i>Other non-current liabilities</i>			
Liabilities to group companies	4	129 310 329	128 121 762
Liabilities to financial institutions	7	0	452 019 864
Total non-current liabilities		129 310 329	580 141 625
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		658 769	238 548
Tax payable	5	0	-1
Public duties payable		0	509 165
Liabilities to group companies	4	1 450 677	23 815 781
Other current liabilities		1 064 871	3 109 573
Total current liabilities		3 174 317	27 673 065
Total liabilities		132 484 646	607 814 690
Total equity and liabilities		233 460 716	645 570 066

Oslo,
The board of Home Eiendom AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Penneo Dokumentnøkkel: GTEC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO



Notes to the financial statement 2022

Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. There is still uncertainty associated with the long-term effects of the COVID-19 pandemic. As the situation is per preparation, there is no uncertainty regarding continued operations. The accounts have been prepared on the going concern assumption.

Use of estimates

The preparation of financial statements in compliance with the Accounting Act requires the use of estimates. It also requires Group management to exercise judgment in applying the Group's accounting policies.

Classification and assessment of balance sheet items

Assets intended for long-term ownership or use have been classified as fixed assets. Assets relating to the operating cycle have been classified as current assets. Other receivables are classified as current assets if they are to be repaid within one year of the transaction date. Similar criteria apply to liabilities. First year's instalment on long term liabilities and long term receivables are, however, not classified as short term liabilities and current assets.

Impairment of fixed assets

Impairment tests are carried out if there is indication that the carrying amount of an asset exceeds the estimated recoverable amount. The test is performed on the lowest level of fixed assets at which independent ingoing cashflows can be identified. If the carrying amount is higher than both the fair value less cost to sell and the value in use (net present value of future use/ ownership), the asset is written down to the highest of fair value less cost to sell and the value in use. Previous impairment charges, except write-down of goodwill, are reversed in later periods if the conditions causing the write-down are no longer present.

Investments in other companies

The cost method is applied to investments in other companies. The carrying amount is increased when funds are added through capital increases or when group contributions are made to subsidiaries. Dividends received are generally recognised as income. Dividends/ group contribution from subsidiaries are booked in the same year as the subsidiary makes the provision for the amount. Dividends from other companies are reflected as financial income when the dividends are approved. Investments are written down to fair value if the fair value is lower than the carrying amount.

Receivables

Accounts receivables and other receivables are recorded in the balance sheet at face value after deduction of provisions for expected loss. Provisions for losses are made on the basis of individual assessments of the individual receivables. Additionally, for accounts receivables, an unspecified provision is made to cover expected losses.

Taxes

The tax income expense in the income statement consists of tax payable and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 % on the basis of the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as any possible taxable loss carried forwards at the end of the accounting year. Tax enhancing or tax reducing temporary differences, which are reversed or may be reversed in the same period, have been offset and netted.

The disclosure of deferred tax benefits on net tax reducing differences which have not been eliminated, and tax losses varied forward losses, is based on estimated future earnings. Deferred tax and tax benefits which may be shown in the balance sheet are presented net.



Notes to the financial statement 2022

Tax reduction on group contributions given and tax on group contribution received, booked as a reduction of acquisition cost or booked directly to equity, are booked directly against tax in the balance sheet (offset against tax payable if the group contribution has affected tax payable, and offset against deferred taxes if the group contribution has affected deferred taxes).

Comparison figures

In the event of a change in the classification of accounting items, the comparative figures have been restated accordingly. Comparable amounts have been prepared (best estimate) in accordance with the Accounting Act.

Penneo Dokumentnøkkel: GTEC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO



Notes to the financial statement 2022

Note 1 Personnel expenses, number of employees etc

Payroll expenses	2022	2021
Salaries/ wages	-5 334	5 408 832
Social security fees	0	848 931
Pension expenses	18 088	0
Other remuneration	0	108 271
Total	12 754	6 366 034

No remuneration has been paid to senior executives or members of the Board in 2022.
No loans/ sureties has been granted to the Chairman of the Board or other related parties.

OTP (Statutory occupational pension)

The company does not have employees, consequently it has not been necessary to establish a statutory occupational pension scheme in accordance with the Norwegian law on required occupational pension ("lov om obligatorisk tjenestepensjon").

Note 2 Fixed assets

	Buildings	Land	Equipment & other movables	Plant under construction	Total
Acquisition cost 01.01	42 673 161	11 596 117	82 271	0	54 351 549
Additions	0	0	0	416 391	416 391
Reclassification	-101	101		0	0
Disposals	0	0	0	0	0
Acquisition cost 31.12	42 673 060	11 596 218	82 271	416 391	54 767 940
Acc. depreciation 31.12	1 286 272	0	39 142	0	1 325 414
Book value 31.12	41 386 788	11 596 218	43 129	416 391	53 442 526
Depreciation and write downs	438 805	0	16 454	0	455 259
Depreciation plan	Linear		Linear		
Economic useful life(years)	10-100 years		5 years		

Note 3 Investments in subsidiaries, associates and joint ventures

Company	Location	Ownership/ voting rights	Book value
Thorvald Meyers Gate 69 AS	Oslo	100 %	4 837 178
Observatoriegaten 25 AS	Oslo	100 %	45 243 385
Hegdehaugsveien 12 AS	Oslo	100 %	51 148 651
Home Eiendomsholding AS	Oslo	100 %	30 185 735
Home Eiendom II ANS	Oslo	10 %	18 404 691

The company complies by generally accepted accounting principles for small enterprises and consequently no consolidation has been prepared. This is in accordance with the Accounting Act § 3-2, subsection 4.



Notes to the financial statement 2022

Note 4 Intercompany balances

	2022	2021
Receivables		
Long term receivables	28 932 655	388 820 760
Group contribution receivable	0	10 426 261
Total	28 932 655	399 247 021
Liabilities		
Long term loans from companies in the same group	129 310 329	128 121 762
Short term loans from companies in the same group	1 450 677	23 815 781
Total	130 761 006	151 937 542

Receivables and liabilities to group companies are carried out on market terms. There is no agreed repayment period for the loan.

Note 5 Tax

This year's tax expense	2022	2021
Entered tax on ordinary profit/ loss:		
Payable tax	217 398	5 246 412
Changes in deferred tax assets	-77 858	-116 521
Tax expense on ordinary profit/ loss	139 540	5 129 891
Taxable income:		
Result before tax	-455 056	20 756 926
Permanent differences	1 089 331	2 327 666
Changes in temporary differences	353 898	529 642
Provided intra-group contribution	-988 172	-23 614 234
Taxable income	0	1
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	217 398	3 098 238
Payable tax on provided Group contribution	-217 398	-5 195 131
Payable tax on received Group contribution	0	2 096 893
Total payable tax in the balance	0	-1

The tax effect of temporary differences that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2022	2021	Difference
Tangible assets	-889 699	-535 801	353 898
Total	-889 699	-535 801	353 898
Basis for deferred tax assets	-889 699	-535 801	353 898
Deferred tax assets (22 %)	-195 734	-117 876	77 857



Notes to the financial statement 2022

Note 6 Equity

	Share capital	Share premium	Other paid-in equity	Other equity	Total equity
Equity 01.01	100 000	409 916	3 553 680	33 691 780	37 755 376
Sale of shares in subsidiaries*				63 755 579	63 755 579
Group contribution payable				-770 774	-770 774
Annual net profit/ loss				-594 596	-594 596
Correction opening balances**				830 485	830 485
Equity 31.12	100 000	409 916	3 553 680	96 912 474	100 976 070

*The shares in subsidiaries are sold at fair value, and carried out with continuity for accounting and tax purposes.

** Deviation in the financial statement for 2021, corrected in 2022

Other paid-in equity

Note 7 Debtors, liabilities, pledged assets and guarantees etc.

The property of the company is pledged as security for loan in Carucel Living AS with a total of NOK 244 250 000. The balance sheet value of the property is NOK 53 399 398.

Note 8 Shareholders

The share capital in Home Eiendom AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	1 000	100	100 000
Total	1 000		100 000

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Carucel Living AS	1 000	100	100

The company has only one class of shares and all shares come with full voting rights.

Home Eiendom AS is a subsidiary of Carucel AS which prepare consolidated accounts wherein Home Eiendom AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: GTFC7-4PV0T-DIP7Q-73SUP-8G5ZD-U4EMO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Carl Erik Krefting

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-05-04 11:31:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GTEC7-4PV0T-DIPTQ-73SUP-8G5ZD-U4EMO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>