



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 609 067
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSCAN NORWAY AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 986609067

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Other income		69 584 835	69 672 299
Sum inntekter		69 584 835	69 672 299
Kostnader			
Depreciation and amortisation expenses	2	11 357 370	11 357 370
Other expenses	3	746 134	861 641
Sum kostnader		12 103 504	12 219 011
Driftsresultat		57 481 331	57 453 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	10 575	
Other financial income	4	4 069 022	1 553 014
Sum finansinntekter		4 079 597	1 553 014
Annen rentekostnad	4	12 793 670	12 700 753
Sum finanskostnader		12 793 670	12 700 753
Netto finans		-8 714 073	-11 147 739
Resultat før skattekostnad		48 767 258	46 305 548
Income tax expense	5	10 726 470	10 187 221
Årsresultat		38 040 788	36 118 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 040 788	36 118 327
Totalresultat		38 040 788	36 118 327
Overføringer og disponeringer			
Transferred from reserve for valuation variances	6		
Konsernbidrag			671 958
Udekket tap	6		
Other equity	6	38 040 788	35 446 369



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Transferred from other equity	6		
Sum overføringer og disponeringer		38 040 788	36 118 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Buildings and land	2	707 355 389	718 712 760
Sum varige driftsmidler	7	707 355 389	718 712 760
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	8	98 609 041	75 222 582
Sum finansielle anleggsmidler		98 609 041	75 222 582
Sum anleggsmidler		805 964 430	793 935 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables	8		1 958
Sum fordringer			1 958
Sum omløpsmidler			1 958
SUM EIENDELER		805 964 430	793 937 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital	6	66 572 570	66 572 570
Sum innskutt egenkapital		67 572 570	67 572 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	424 455 709	386 414 921
Sum opptjent egenkapital		424 455 709	386 414 921
Sum egenkapital		492 028 279	453 987 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	48 842 069	48 616 909
Sum avsetninger for forpliktelser		48 842 069	48 616 909
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10, 11	61 713 730	53 916 910
Other non-current liabilities	8, 10	166 988 996	166 711 021
Sum annen langsiktig gjeld		228 702 726	220 627 931
Sum langsiktig gjeld		277 544 795	269 244 840
Kortsiktig gjeld			
Tax payable	5	10 501 310	9 620 371
Kortsiktig konserngjeld	11		861 484
Other current liabilities	8	25 890 047	60 223 114
Sum kortsiktig gjeld		36 391 357	70 704 969
Sum gjeld		313 936 151	339 949 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 964 430	793 937 300
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 399993

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 609 067
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSCAN NORWAY AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 986 609 067
NORSCAN NORWAY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Other income		69 584 835	69 672 299
Sum inntekter		69 584 835	69 672 299
Kostnader			
Depreciation and amortisation expenses	2	11 357 370	11 357 370
Other expenses	3	746 134	861 641
Sum kostnader		12 103 504	12 219 011
Driftsresultat		57 481 331	57 453 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	10 575	
Other financial income	4	4 069 022	1 553 014
Sum finansinntekter		4 079 597	1 553 014
Annen rentekostnad	4	12 793 670	12 700 753
Sum finanskostnader		12 793 670	12 700 753
Netto finans		-8 714 073	-11 147 739
Resultat før skattekostnad		48 767 258	46 305 548
Income tax expense	5	10 726 470	10 187 221
Årsresultat		38 040 788	36 118 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 040 788	36 118 327
Totalresultat		38 040 788	36 118 327
Overføringer og disponeringer			
Transferred from reserve for valuation variances	6		671 958
Konsernbidrag			
Udekket tap	6		
Other equity	6	38 040 788	35 446 369
Transferred from other equity	6		
Sum overføringer og disponeringer		38 040 788	36 118 327



Organisasjonsnr: 986 609 067
NORSCAN NORWAY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Buildings and land	2	707 355 389	718 712 760
Sum varige driftsmidler	7	707 355 389	718 712 760
Finansielle anleggsmidler			
Other long-term receivables	8	98 609 041	75 222 582
Sum finansielle anleggsmidler		98 609 041	75 222 582
Sum anleggsmidler		805 964 430	793 935 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables	8		1 958
Sum fordringer			1 958
Sum omløpsmidler			1 958
SUM EIENDELER		805 964 430	793 937 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital	6	66 572 570	66 572 570
Sum innskutt egenkapital		67 572 570	67 572 570
Opptjent egenkapital			
Other equity	6	424 455 709	386 414 921
Sum opptjent egenkapital		424 455 709	386 414 921
Sum egenkapital		492 028 279	453 987 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	48 842 069	48 616 909
Sum avsetninger for forpliktelses		48 842 069	48 616 909



Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Obligasjonslån	10		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 10, 11	61 713 730	53 916 910
Other non-current liabilities	8, 10	166 988 996	166 711 021
Sum annen langsiktig gjeld		228 702 726	220 627 931
Sum langsiktig gjeld		277 544 795	269 244 840
Kortsiktig gjeld			
Tax payable	5	10 501 310	9 620 371
Kortsiktig konserngjeld	11		861 484
Other current liabilities	8	25 890 047	60 223 114
Sum kortsiktig gjeld		36 391 357	70 704 969
Sum gjeld		313 936 151	339 949 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 964 430	793 937 300
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 986 609 067
NORSCAN NORWAY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C



Annual Report 2025 Norscan Norway AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Accounts



Org.no.: 986 609 067



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

REVENUE STATEMENT

NORSCAN NORWAY AS

OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES	Note	2025	2024
Other income		69 584 835	69 672 299
Total income		69 584 835	69 672 299
Depreciation and amortisation expenses	2	11 357 370	11 357 370
Other expenses	3	746 134	861 641
Total expenses		12 103 504	12 219 011
Operating profit		57 481 331	57 453 288
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Other interest income	4	10 575	0
Other financial income	4	4 069 022	1 553 014
Other interest expenses	4	-12 793 670	-12 700 753
Net financial items		-8 714 073	-11 147 739
Net profit before tax		48 767 258	46 305 548
Income tax expense	5	-10 726 470	-10 187 221
Net profit after tax		38 040 788	36 118 327
EXTRAORDINARY INCOME AND EXPENSES			
Net profit or loss		38 040 788	36 118 327
ATTRIBUTABLE TO			
Intra-group contribution given		0	671 958
Other equity	6	38 040 788	35 446 369
Total		38 040 788	36 118 327

NORSCAN NORWAY AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

BALANCE SHEET

NORSCAN NORWAY AS

ASSETS	Note	2025	2024
NON-CURRENT ASSETS			
INTANGIBLE ASSETS			
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT			
Buildings and land	2	707 355 389	718 712 760
Total property, plant and equipment	7	707 355 389	718 712 760
NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS			
Other long-term receivables	8	98 609 041	75 222 582
Total non-current financial assets		98 609 041	75 222 582
Total non-current assets		805 964 430	793 935 342
CURRENT ASSETS			
DEBTORS			
Other short-term receivables	8	0	1 958
Total receivables		0	1 958
INVESTMENTS			
Total current assets		0	1 958
Total assets		805 964 430	793 937 300



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

BALANCE SHEET

NORSCAN NORWAY AS

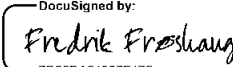
EQUITY AND LIABILITIES	Note	2025	2024
EQUITY			
PAID-IN CAPITAL			
Share capital	6, 9	1 000 000	1 000 000
Other paid-up equity	6	66 572 570	66 572 570
Total paid-up equity		67 572 570	67 572 570
RETAINED EARNINGS			
Other equity	6	424 455 709	386 414 921
Total retained earnings		424 455 709	386 414 921
Total equity		492 028 279	453 987 491
LIABILITIES			
PROVISIONS			
Deferred tax	5	48 842 069	48 616 909
Total provisions		48 842 069	48 616 909
OTHER NON-CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to group companies	8, 10, 11	61 713 730	53 916 910
Other non-current liabilities	8, 10	166 988 996	166 711 021
Total non-current liabilities		228 702 726	220 627 931
CURRENT LIABILITIES			
Tax payable	5	10 501 310	9 620 371
Liabilities to group companies	11	0	861 484
Other current liabilities	8	25 890 047	60 223 114
Total current liabilities		36 391 357	70 704 969
Total liabilities		313 936 151	339 949 809
Total equity and liabilities		805 964 430	793 937 300

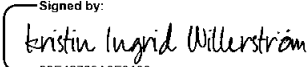
Oslo, 14.04.2026

The board of Norscan Norway AS

Signed by:

64AC092E5B004D5
Carl Christian Marthinussen
chairman of the board

DocuSigned by:

7D86DA54937F475
Fredrik Frøshaug
member of the board

Signed by:

93E46732A316406
Kristin Ingrid Willerström
member of the board



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

FOREIGN CURRENCY

Monetary foreign currency items are valued at the exchange rate on the balance sheet date.

OPERATING REVENUES

Income from the sale of goods is recognised on the date of delivery. Services are posted to income as they are delivered. Rental income is recognised at fair value of the consideration, net after deduction of VAT, discounts, and reductions. Rental income is taken to income in line with the rental period in accordance with rental agreements. The agreed total rent is recognised on a straight-line basis over the rental period.

TAX

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net.

CLASSIFICATION AND VALUATION OF FIXED ASSETS

Fixed assets include assets included for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost. Property, plant and equipment are entered in the balance sheet and depreciated over the asset's economic lifetime. The depreciation period for real property acquired after 2009 is divided into the part that represents the building and the part that represents fixed technical installations. Property, plant and equipment are written down to a recoverable amount in the case of fall in value which is expected not to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sale value and value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

CLASSIFICATION AND VALUATION OF CURRENT ASSETS

Current assets and short-term liabilities normally include items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that relate to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value.

Note 1 Nature of the business and location

Norscan Norway AS is a real estate company located in the municipality of Oslo, Norway. The company owns units in the properties Essendrops gate 5-7, located in the centre of Majorstua, Oslo. The properties are leased to Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS.



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Note 2 Fixed assets

	Building	Land	Total
Acquisition cost 01.01.2025	830 347 752	123 380 730	953 728 482
Acquisition cost 31.12.2025	830 347 752	123 380 730	953 728 482
Accumulated depreciation	246 373 093	0	246 373 093
Book value as at 31.12.2025	583 974 659	123 380 730	707 355 389
The year's depreciation	11 357 370	0	11 357 370
Expected economic life time	65-75 years Linear	N/A N/A	

Mortgage on property:

See separate note for pledges and guarantees for more information.



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Note 3 Salary costs and benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

SALARY COSTS

	2025	2024
Average number of man-years	0	0

Norscan Norway AS hasn't had any salary costs or benefits in 2025 and there are no such obligations. In 2025 the company employed 0 full-time equivalent. The company has no employees and does not need OTP.

REMUNERATION TO LEADING PERSONNEL

There is not rendered remunerations to management or directors.

LOANS AND PROVISION OF SECURITY TO LEADING PERSONNEL, SHAREHOLDERS ETC.

No loans have been issued and no collateral was pledged for members of the management group, the board's employees or other elected persons.

AUDITOR

Remuneration to the auditor is distributed as follows:

	2025	2024
Statutory audit	146 720	125 000
Total	146 720	125 000

Amounts are inclusive VAT as the VAT is non-deductible for this entity.

Note 4 Items that are aggregated in the accounts

	2025	2024
Financial income		
Other interest income	10 575	0
Other financial income (agio)	4 069 022	1 553 014
Total financial income	4 079 597	1 553 014
Financial costs		
Other interest costs	12 793 670	12 700 753
Total financial costs	12 793 670	12 700 753



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Note 5 Tax

This year's tax expense	2025	2024
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	10 501 310	9 809 897
Changes in deferred tax	225 160	377 324
Tax expense on ordinary profit/loss	10 726 470	10 187 221
Taxable income:		
Ordinary result before tax	48 767 258	46 305 548
Permanent differences	-10 575	0
Changes in temporary differences	-1 023 455	-1 715 107
Provided intra-group contribution	0	-861 484
Taxable income	47 733 228	43 728 957
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	10 501 310	9 809 897
Payable tax on provided Group contribution	0	-189 526
Total payable tax in the balance	10 501 310	9 620 371
Calculation of effective tax rate		
Profit before tax	48 767 258	46 305 548
Calculated tax on profit before tax	10 728 797	10 187 221
Tax effect of permanent differences	-2 327	0
Total	10 726 470	10 187 221
Effective tax rate	22,0 %	22,0 %

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

	2025	2024	Difference
Tangible assets	222 009 405	220 985 950	-1 023 455
Total	222 009 405	220 985 950	-1 023 455
Basis for deferred tax	222 009 405	220 985 950	-1 023 455
Deferred tax (22 %)	48 842 069	48 616 909	-225 160



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Note 6 Equity capital

	Share capital	Share premium	Other paid-in equity capital	Other equity capital	Total equity capital
Pr. 31.12.2024	1 000 000	0	66 572 570	386 414 921	453 987 491
Result of the year				38 040 788	38 040 788
Pr 31.12.2025	1 000 000	0	66 572 570	424 455 708	492 028 279

Note 7 Pledges and guarantees

	31.12.2025	31.12.2024
Debt secured by charges, mortgages and guarantees		
Long-term debt to credit institutions	166 988 996	166 711 021
Total	166 988 996	166 711 021
Book value of secured assets		
Essendropsgate 5 gnr. 515 bnr. 2 snr. 1, 3, 6, 7, 8, 9, 11 and 12	707 355 389	718 712 760
Essendropsgate 7 gnr. 215 bnr. 56 snr. 1, 2, 3 and 4		
Essendropsgate 9 gnr. 215 bnr. 383 snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 and 8		
Total	707 355 389	718 712 760

Security has been granted for loans in Midgaard Finance Limited in the form of a first-priority mortgage over the company's properties listed above. The secured claim amounts to EUR 17 628 150.



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS **986 609 067**

Note 8 Receivables and liabilities

	2025	2024
Receivables with a maturity later than one year		
Other long-term receivables*	98 609 041	75 222 582
Total	98 609 042	75 222 582
Long-term debt with a maturity later than five year		
Other long-term debt within the group	61 713 730	53 916 910
Total	61 713 730	53 916 910
Long-term debt with a maturity later than one year		
Debt to credit institutions	166 988 996	166 711 021
Total	166 988 996	166 711 021
Short-term debt with a maturity less than one year		
Accrued interest to credit institutions	2 503 589	2 490 574
Prepaid rental income*	23 386 458	57 732 540
Total	25 890 047	60 223 114

*Other long-term receivables in the balance sheet consist of accrued income of NOK 386 486 833 and prepaid rental income of NOK 311 264 250, both relating to the same counterparty. The portion of prepaid rental income falling due within one year is classified as Other current liabilities while the long-term portion is presented net under Other long-term receivables.

Prepaid rental income is related to prepayments on future rent and is recognized in the income statement on a linear basis, through the rental period. The total annual fixed rent is NOK 68 846 213. The contract with the current tenant is valid until 2039.

Of Other long-term debt within the group, NOK 29 134 099 relates to a loan from Colosseum Property AS, NOK 26,206,236 relates to a loan from Oslo Properties Norway AS and NOK 6 373 396 to a loan from Middelthun Eiendom AS. These loans are non-interest-bearing, and no fixed repayment schedule has been established.

For further details related to debt to credit institutions, see Note 10.



DocuSign Envelope ID: 7F3C0EA8-A83D-4BD2-9EFB-23FAFDD06A4C

NORSCAN NORWAY AS

986 609 067

Note 9 Shareholders

THE SHARE CAPITAL IN NORSCAN NORWAY AS AS OF 31.12 CONSISTS OF:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	1 000	1 000,0	1 000 000
Total	1 000		1 000 000

OWNERSHIP STRUCTURE

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
OSLO PROPERTIES NORWAY AS	1 000	100,0	100,0

Note 10 Long-term liabilities

	2025	2024
Debt to credit institutions	166 988 996	166 711 021
Loans from companies in the same group	61 713 730	53 916 910
Total	228 702 726	220 627 930

Norscan Norway AS entered the loan agreement with Midgaard Finance Limited in 2015. The loan has a total of EUR 17 628 150. A part of the loan, EUR 13 108 991, is secured at a fixed exchange rate of 8,6594 against NOK. The remaining part of the loan, EUR 4 519 159, is not secured.

The loan is an interest-only payment loan and the principal is in total repaid at maturity in April 2029.

Note 11 Inter-company items between companies in the same group

	2025	2024
Liabilities		
Loans from companies in the same group	61 713 730	53 916 910
Debt to suppliers within the group	0	0
Other short-term liabilities within the group	0	0
Total	61 713 730	53 916 910

Of Loans from companies in the same group, NOK 29 134 099 relates to a loan from Colosseum Property AS, NOK 26,206,236 relates to a loan from Oslo Properties Norway AS and NOK 6 373 396 to a loan from Middelthun Eiendom AS. These loans are non-interest-bearing, and no fixed repayment schedule has been established.



To the General Meeting of Norscan Norway AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Norscan Norway AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable statutory requirements, and the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors (management) is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 14 April 2026

Tell Norge AS

Bente Nordsveen
State Authorised Public Accountant

(This document is signed electronically)

Tell Norge AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-04-17 15:17:24 UTC+02:00


Bente Nordsveen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5995-4-1062010

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Skattedirektoratet

30 OKT 2017
Saksbehandler
Torstein Kinden Helleland
Saksnr.
28950-501
Telefon
22078139

Saksbehandler
Torstein Kinden Helleland

Deres dato
24.10.2017

Vår dato
26.10.2017

Deres referanse
28950-501

Vår referanse
2017/1127468

KVALE ADVOKATFIRMA DA
Postboks 1752 Vika
0122 OSLO

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk for Norscan Norway AS, org.nr. 986 609 067

Vi viser til deres brev av 24. oktober 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for Norscan Norway AS.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering Norscan Norway AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Norscan Norways eneaksjonær er holdingselskapet Fil Properties (Norway) AS, som igjen er eid av det utenlandske profesjonelle investeringsselskapet Nordic Property Holdings Ltd. Selskapets eneaksjonær, FIL Properties (Norway) AS, samt søsterselskapet FIL Colosseum AS er allerede tildelt tillatelse fra Skattedirektoratet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk. Norscan Norway AS er et eiendomsselskap som driver kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom i Norge. Selskapets virksomhet retter seg utelukkende mot bedriftsmarkedet (utleie av næringslokaler). Styret har to utenlandske styremedlemmer. Arbeidsspråket er engelsk. Sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk. En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkrav.

Skattedirektoratets vurdering

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

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

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse:
Se www.skatteetaten.no
Org.nr: 996250318
E-post: skatteetaten.no/sendepost

Sentralbord
800 80 000
Telefaks
22 17 08 60



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

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

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

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapets ultimate morselskap er et utenlandsk selskap. Eierkretsen er begrenset. Det norske morselskapet har tillatelse til å benytte engelsk språk. Arbeidsspråket er engelsk. Styret har utenlandske medlemmer. Videre er det vektlagt at sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer