



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 124 983
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EUFEMIA FBK AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928124983

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		8 015 238	7 966 018
Other operating income		3 090 625	338 935
Sum inntekter		11 105 863	8 304 953
Kostnader			
Depreciation	1, 2	5 791 890	5 749 393
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Other operating expenses	3	5 608 150	3 025 995
Sum kostnader		11 400 040	8 775 388
Driftsresultat		-294 177	-470 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Financial income	4	284 525	200 971
Sum finansinntekter		284 525	200 971
Annen rentekostnad	4		
Financial expenses	4	6 957 135	6 989 135
Sum finanskostnader		6 957 135	6 989 135
Netto finans		-6 672 610	-6 788 164
Resultat før skattekostnad		-6 966 787	-7 258 600
Income tax expense	5	-1 546 569	-1 624 643
Årsresultat		-5 420 218	-5 633 957
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 420 218	-5 633 957
Totalresultat		-5 420 218	-5 633 957
Overføringer og disponeringer			
Transferred from other paid-in equity		-5 420 218	-5 633 957



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	6	-5 420 218	-5 633 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Research & development	2		
Utsatt skattefordel	5	5 315 099	3 768 530
Sum immaterielle eiendeler		5 315 099	3 768 530
Varige driftsmidler			
Property, plant and equipment	2, 7	90 359 726	92 652 933
Operating moveable equipment	2	537 722	744 165
Equipment	2		
Sum varige driftsmidler		90 897 447	93 397 098
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8		
Investments in shares and other securities	9	986 022	986 022
Sum finansielle anleggsmidler		986 022	986 022
Sum anleggsmidler		97 198 568	98 151 650
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables	7	1 378 100	1 611 475
Accounts receivables from group companies	8		
Other current receivables		3 334 006	6 019 868
Konsernfordringer	7, 8	3 144 249	24 100 000
Sum fordringer		7 856 355	31 731 343
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	4 164 183	599 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 164 183	599 940
Sum omløpsmidler		12 020 538	32 331 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		109 219 106	130 482 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 10	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	578 629	578 629
Annen innskutt egenkapital	6	16 045 826	18 466 043
Sum innskutt egenkapital		16 654 455	19 074 672
Opptjent egenkapital			
Other equity	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital		16 654 455	19 074 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	88 538 570	110 830 763
Sum annen langsiktig gjeld		88 538 570	110 830 763
Sum langsiktig gjeld		88 538 570	110 830 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 416 511	167 527
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	111 481	191 895
Other current liabilities		2 498 089	218 076
Sum kortsiktig gjeld		4 026 082	577 498
Sum gjeld		92 564 652	111 408 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 219 106	130 482 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 488094

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 124 983
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EUFEMIA FBK AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 928 124 983
EUFEMIA FBK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		8 015 238	7 966 018
Other operating income		3 090 625	338 935
Sum inntekter		11 105 863	8 304 953
Kostnader			
Depreciation	1, 2	5 791 890	5 749 393
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Other operating expenses	3	5 608 150	3 025 995
Sum kostnader		11 400 040	8 775 388
Driftsresultat		-294 177	-470 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Financial income	4	284 525	200 971
Sum finansinntekter		284 525	200 971
Annen rentekostnad	4		
Financial expenses	4	6 957 135	6 989 135
Sum finanskostnader		6 957 135	6 989 135
Netto finans		-6 672 610	-6 788 164
Resultat før skattekostnad		-6 966 787	-7 258 600
Income tax expense	5	-1 546 569	-1 624 643
Årsresultat		-5 420 218	-5 633 957
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 420 218	-5 633 957
Totalresultat		-5 420 218	-5 633 957
Overføringer og disponeringer			
Transferred from other paid-in equity		-5 420 218	-5 633 957
Sum overføringer og disponeringer	6	-5 420 218	-5 633 957



Organisasjonsnr: 928 124 983
EUFEMIA FBK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Research & development	2		
Utsatt skattefordel	5	5 315 099	3 768 530
Sum immaterielle eiendeler		5 315 099	3 768 530
Varige driftsmidler			
Property, plant and equipment	2, 7	90 359 726	92 652 933
Operating moveable equipment	2	537 722	744 165
Equipment	2		
Sum varige driftsmidler		90 897 447	93 397 098
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8		
Investments in shares and other securities	9	986 022	986 022
Sum finansielle anleggsmidler		986 022	986 022
Sum anleggsmidler		97 198 568	98 151 650
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables	7	1 378 100	1 611 475
Accounts receivables from group companies	8		
Other current receivables		3 334 006	6 019 868
Konsernfordringer	7, 8	3 144 249	24 100 000
Sum fordringer		7 856 355	31 731 343
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	7	4 164 183	599 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 164 183	599 940
Sum omløpsmidler		12 020 538	32 331 283
SUM EIENDELER		109 219 106	130 482 933

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 10	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	578 629	578 629
Annen innskutt egenkapital	6	16 045 826	18 466 043
Sum innskutt egenkapital		16 654 455	19 074 672
Opptjent egenkapital			
Other equity	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital		16 654 455	19 074 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	88 538 570	110 830 763
Sum annen langsiktig gjeld		88 538 570	110 830 763
Sum langsiktig gjeld		88 538 570	110 830 763
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 416 511	167 527
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	111 481	191 895
Other current liabilities		2 498 089	218 076
Sum kortsiktig gjeld		4 026 082	577 498
Sum gjeld		92 564 652	111 408 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 219 106	130 482 933



Organisasjonsnr: 928 124 983
EUFEMIA FBK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Annual Report 2024 Eufemia Fbk AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Org.no.: 928 124 983



Income Statement

Eufemia Fbk AS

Operating income and operating expenses	Note	2024	2023
Rental income		8 015 238	7 966 018
Other operating income		3 090 625	338 935
Total income		11 105 863	8 304 953
Depreciation	1, 2	5 791 890	5 749 393
Other operating expenses	3	5 608 150	3 025 995
Total expenses		11 400 040	8 775 388
Operating profit/loss		-294 177	-470 435
Financial income and expenses			
Financial income	4	284 525	200 971
Financial expenses	4	6 957 135	6 989 135
Net financial items		-6 672 610	-6 788 164
Profit before income tax		-6 966 787	-7 258 600
Income tax expense	5	-1 546 569	-1 624 643
Profit for the year		-5 420 218	-5 633 957
Attributable to			
Transferred from other paid-in equity		5 420 218	5 633 957
Total	6	-5 420 218	-5 633 957



Balance Sheet

Eufemia Fbk AS

Assets	Note	2024	2023
Non-current assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax assets	5	5 315 099	3 768 530
Total intangible assets		5 315 099	3 768 530
<i>Property, plant and equipment</i>			
Property, plant and equipment	2, 7	90 359 726	92 652 933
Operating moveable equipment	2	537 722	744 165
Total property, plant and equipment		90 897 447	93 397 098
<i>Non-current financial assets</i>			
Investments in shares and other securities	9	986 022	986 022
Total non-current financial assets		986 022	986 022
Total non-current assets		97 198 568	98 151 650
Current assets			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables	7	1 378 100	1 611 475
Other current receivables		3 334 006	6 019 868
Receivables from group companies	7, 8	3 144 249	24 100 000
Total receivables		7 856 355	31 731 343
<i>Cash and cash equivalents</i>			
Cash and cash equivalents	7	4 164 183	599 940
Total cash and cash equivalents		4 164 183	599 940
Total current assets		12 020 538	32 331 283
Total assets		109 219 106	130 482 933



Balance Sheet
Eufemia Fbk AS

Equity and liabilities	Note	2024	2023
Equity			
<i>Paid-in equity</i>			
Share capital	6, 10	30 000	30 000
Share premium	6	578 629	578 629
Other paid-in equity	6	16 045 826	18 466 043
Total paid-in equity		16 654 455	19 074 672
Total equity		16 654 455	19 074 672
Liabilities			
<i>Non-current liabilities</i>			
Debt to group companies	8	88 538 570	110 830 763
Total non-current liabilities		88 538 570	110 830 763
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		1 416 511	167 527
Liabilities to group companies	8	111 481	191 895
Other current liabilities		2 498 089	218 076
Total current liabilities		4 026 082	577 498
Total liabilities		92 564 652	111 408 261
Total equity and liabilities		109 219 106	130 482 933

Oslo, 23.04.2025
The board of Eufemia Fbk AS

Carl Erik Krefting
Chairman of the board

Caroline Brun-Lie Krefting
Member of the board

Carey Joseph Flaherty
Member of the board

Ola M Abdelrahman
Member of the board



Notes to the financial statement 2024

Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. 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.

Revenue

Rental income is recognised on a linear basis over the rental period. Possible costs in the form of rent rebates, compensation payments or the likes are distributed over the duration of the lease so that the income is recognised on a linear basis.

Revenue from compensation for early tenant relocation or breach of contract is recognized when the tenant relocates and is recorded as Other operating income.

Classification and assessment of balance sheet items

Assets intended for long-term ownership and 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 instalments on long term liabilities and long term receivables are, however, not classified as short term liabilities and current assets.

Fixed assets

Tangible fixed assets are capitalised and depreciated linearly down to the residual value over the expected useful economic life of the assets. When the depreciation plan is changed, the effect is distributed over the remaining depreciation period. Maintenance of operating equipment is expensed on an ongoing basis. Upgrades or improvements are added to the acquisition cost of the asset and depreciated in line with the asset. The difference between maintenance and upgrade/improvement is assessed based on the condition of the asset when purchased. Plots and land are not depreciated.

Costs related to leases of fixed assets are expensed over the lease period. Prepayments are reflected in the balance sheet as a prepaid expense, and are distributed over the rental period.

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

Investments in other companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are posted to income in the same year as provided for in the distributor's accounts. To the extent that dividends/ group contributions exceed the share of profits earned after the date of acquisition, the excess amounts represents a repayment of invested capital, and distributions are deducted from the investment's value in the balance sheet of the parent company.



Notes to the financial statement 2024

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 income tax 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.

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.



Notes to the financial statement 2024

Note 1 Intangible assets

	Software
Acquisition cost 01.01.	70 013
Additions	0
Disposals	0
Acquisition cost 31.12.	70 013
Acc. depreciation and write-downs 31.12.	-70 013
Book value 31.12.	0
Depreciation and write-downs	0
Depreciation plan	Linear
Economic useful life	2

Note 2 Fixed assets

	Buildings	Technical Installations	Land	Other operating equipment	Plant under construction	Total
Acquisition cost 01.01.	70 001 718	34 957 378	5 964 110	1 132 481	0	112 055 686
Additions	148 731	32 592	0	0	3 110 916	3 292 239
Disposals	0	0	0	0	0	0
Acquisition cost 31.12.	70 150 449	34 989 970	5 964 110	1 132 481	3 110 916	115 347 925
Acc. Deprec. 31.12.	8 150 871	15 704 847	0	594 759	0	24 450 478
Book value 31.12.	61 999 577	19 285 123	5 964 110	537 722	3 110 916	90 897 448
Deprec. and write down	2 088 350	3 497 096	0	206 444	0	5 791 890
Deprec. plan	Linear	Linear	0	Linear	0	0
Economic useful life (years)	50	10	0	5	0	0

Tenant improvements are recognized in the following asset groups: buildings, fixed technical installations and equipment. Depreciation is calculated on a straight line basis. Economic useful life is set to 0 reflect the rent period for the tenant.

Note 3 Personnel expenses, number of employees, remuneration, loan to employees

No remuneration have been paid to senior executives or members of the board in 2024.

No loans/sureties have been granted to the general manager, the Board chairman 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 in accordance with the Norwegian law on required occupational pension ("lov om obligatorisk tjenestepensjon").



Notes to the financial statement 2024

Note 4 Items that are aggregated in the accounts

Financial income	2024	2023
Interest income	219 503	70 927
Dividends	65 022	130 044
Total financial income	284 525	200 971
Financial expenses	2024	2023
Interest expenses to companies in the same group	6 957 135	6 965 447
Interest expenses	0	23 688
Total financial expenses	6 957 135	6 989 135

Note 5 Tax

This year's tax expense	2024	2023
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	-1 546 569	-1 624 643
Tax expense on ordinary profit/loss	-1 546 569	-1 624 643
Taxable income:		
Result before tax	-6 966 787	-7 258 600
Permanent differences	-63 071	-126 143
Changes in temporary differences	6 407 468	3 480 133
Taxable income	-622 390	-3 904 609
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	0
Total payable tax in the balance	0	0

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2024	2023	Difference
Tangible assets	-243 532	1 951 216	2 194 748
Accounts receivable	-1 449 111	0	1 449 111
Profit and loss account	230 947	288 683	57 737
Other differences	3 264 575	5 970 447	2 705 872
Total	1 802 879	8 210 346	6 407 468
Accumulated loss to be brought forward	-25 962 418	-25 340 027	622 390
Cut interest deduction	-46 760	-46 760	0
Not included in the deferred tax calculation	46 760	46 760	0
Basis for deferred tax assets	-24 159 539	-17 129 681	7 029 858
Deferred tax assets (22 %)	-5 315 099	-3 768 530	1 546 569



Notes to the financial statement 2024

Note 6 Equity

	Share capital	Share premium	Other paid-in equity	Total equity
Equity 01.01	30 000	578 629	18 466 043	19 074 672
Received group contribution			3 000 000	3 000 000
Annual profit of the year			-5 420 218	-5 420 218
Equity 31.12	30 000	578 629	16 045 826	16 654 455

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

Balance sheet value of assets pledged as security	2024	2023
Property, plant and equipment	90 359 726	92 652 933
Accounts receivables	1 378 100	1 611 475
Receivables from group companies	3 144 249	24 100 000
Cash and cash equivalents	4 164 183	599 940
Total	99 046 257	118 964 347

The property, cash and receivables are pledged as security for a loan of NOK 1 931 390 113 in Oslo Bay District AS.

Note 8 Inter-company items between companies in the same group

	2024	2023
Receivables		
Receivables from group companies	3 144 249	24 100 000
Total	3 144 249	24 100 000
Liabilities		
Debt to group companies	88 538 570	110 830 763
Liabilities to group companies	111 481	0
Total	88 650 051	110 830 763

Loans and debts to group companies are carried out on market terms. There is no agreed repayment period for the loans.

Note 9 Investments

	Ownership	Book value
Barcode Kjølning	1,99 %	986 022



Notes to the financial statement 2024

Note 10 Shareholders

The share capital in Eufemia Fbk AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	30 000	1	30 000
Total	30 000		30 000

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Bispevika Portfolio AS	30 000	100	100,0

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

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



Eufemia Fbk AS 22

Name	Date
Ola Abdelrahman	2025-04-28

Name	Date
Carey Flaherty	2025-04-29

Name	Date
Carl Erik Krefting	2025-04-29

Name	Date
caroline brun-lie krefting	2025-04-29



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

To the General Meeting of Eufemia FBK AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Eufemia FBK AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2024
- The income statement for 2024
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

Fredrik Bratt Rebne
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

Penneo Dokumentnøkkel: 3UY0Z-Q454O-GRTEB-I288A-03V/KO-OYRBF



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."

Rebne, Fredrik Bratt

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 14:23:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3UY0Z-Q454O-GRTEB-I288A-03V/KO-OYRBF

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Skatteetaten

Vår dato 02.02.2024	Din/Deres dato 15.01.2024	Saksbehandler Lars Waalorp
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 90833418
Org.nr 974761076	Vår referanse 2024/5038038	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

CARUCEL AS
Att.Frederik Michael Waaler
c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika
0124 OSLO
Norge

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 15. januar 2024 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for selskaper oppgitt i vedlegget til dette vedtaket.

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. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

Selskapene inngår i et konsern hvor det er både norske og utenlandske eiere. Selskapene er enten holdingselskaper eller driver virksomhet innen kjøp og utleie av eiendommer. Konsernet har flere obligasjoner, hvorav én er listet på børs i Tyskland. All rapportering og kommunikasjon tilknyttet konsernet og underkonsern foregår derfor 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 som har både norske og utenlandske eiere. 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
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Vedlegg - Oversikt over selskaper som omfattes av vedtaket

Selskap	Org.nr.
AS Bogstadveien 34	933 071 456
B6A Bispekaia Fbk AS	928 125 203
Barcode104 AS	928 124 835
Barcode113 AS	928 124 754
Barcode116 AS	828 124 692
Barcode122 AS	928 124 738
Barcode124 AS	828 124 722
Barcode132 AS	928 125 343
Barcode135 AS	928 125 238
Barcode Portfolio AS	920 035 221
Bispevika Portfolio AS	820 035 232
Bjørnstjerne Bjørnsons Gate 118-124 AS	923 227 954
Bogstadveien 30 Eiendom AS	990 554 323
Bogstadveien 58 AS	990 554 366
Bogstadveien Invest AS	918 192 271
Borettslaget Deichmannsgate 6	912 331 407
Bygdøy Allé 9 AS	925 322 857
Carucel AS	925 311 464
Carucel Eiendom AS	921 428 464
Carucel Finance AS	925 311 480
Carucel Front Holding AS	925 193 712
Carucel Helse AS	928 980 170
Carucel High Yield AS	928 980 243
Carucel Holding AS	925 311 499
Carucel Home AS	927 056 682
Orobe AS	927 020 572
Carucel Hylle 1 AS	927 823 470
Orobe Holding AS	927 823 527
Carucel Invest AS	923 814 396
Carucel Investor AS	920 017 401
Carucel Leisure AS	928 980 235
Carucel Living AS	928 980 308
Carucel Living HoldCo AS	929 375 629
Carucel Management AS	925 850 497
Carucel Property AS	925 988 413
Carucel Sentrum Holding AS	924 756 659
Carucel Stella AS	927 900 726
Carucel Urban Development AS	928 980 111
Carucel Urban Sub AS	929 047 699
Carucel Viken AS	920 596 444
D1A Næring AS	999 122 957
Dalsbergstien 2 AS	990 932 700
Deichmannsgate 6 AS	911 727 161
Dronninglunden Fbk AS	928 125 092
Eikringen 19 og 20 AS	915 096 158
Ekebergveien 235 AS	923 101 314



Eufemia Fbk AS	928 124 983
Eufemia Fbk Syd AS	928 124 908
Eufemias Hage Fbk AS	928 124 878
Frogner Plass AS	910 204 246
Frognerveien 9B og C AS	919 369 744
Frydenhaugveien 2 AS	912 402 495
Haslumhuset Holding AS	924 203 536
Haslumhuset Leiligheter 1 AS	921 146 256
Haslumhuset Næring AS	925 311 502
Hegdehaugsveien 12 AS	922 884 293
Hegdehaugsveien 23 AS	991 663 029
Heggelibakken 2 AS	828 425 412
Helgesens Gate 50 AS	916 541 066
Helsebolig AS	922 224 161
Home Eiendom ANS	979 227 477
Thorvald Meyers Gate 45 AS	914 653 266
Hurdal Eiendom AS	955 356 616
Hyggeligbakken AS	917 143 048
Karlstadsgaten 11 AS	991 289 135
Listia Eiendom AS	923 108 165
Lufthavnveien 17 Leknes AS	923 025 847
Munch Brygge AS	920 035 213
Munch Brygge Eiendom AS	916 354 711
Munthesgate 33 Eiendom AS	921 517 017
Neslia AS	922 122 253
Niels Juelsgate33 AS	925 311 537
Nordregate 18 AS	827 226 572
Nusfjord AS	965 070 672
Nusfjord Drift AS	912 890 651
Observatoriegaten 25 AS	989 231 413
Oslo Bay District AS	920 035 175
Oslobukta Promotion AS	915 014 895
Parkveien 6 AS	923 108 211
Posthallen AS	922 808 570
Skjeppsjøen Eiendom AS	824 205 442
Skovveien 15 AS	930 086 681
Stensbyhagen AS	899 038 452
Sørenga 1 Næring AS	917 415 897
Sørenga 5 Næring AS	914 741 246
Sørenga 51 Næring AS	914 740 991
Sørenga 7 Næring AS	914 741 041
Sørenga 8 Næring AS	914 741 157
Sørenga Parkering AS	914 219 167
Sørenga Portfolio AS	920 035 191
Søylen Eiendom AS	920 889 352
Tennisveien 23 Leilighet I AS	926 516 973
Thereses Gate 51 AS	821 146 232
Thorvald Meyers Gate 69 AS	917 386 854
Thorviks Rederi AS	930 481 459



Ullevålsveien 88A AS	990 932 670
Vibes Gate 8 AS	924 830 255
Olaf Ryes Plass 4 AS	931 523 287
Kirkegårdsgata 7 AS	931 523 309
Thorvald Meyers Gate 83 AS	931 523 244
Grüners Gate 1 AS	932 409 356
Olaf Ryes plass 9 AS	932 409 410
Olaf Ryes plass 10 AS	932 409 429
Holsts Gate 1 AS	932 409 372
Kirkegårdsgata 13 AS	932 409 402
Oslobukta Serveringssteder AS	931 565 362
Seilduksgata 19 AS	932 409 496
Skolebakken Kolbotn Næring AS	926 165 542
Steenstrups gate 1 AS	932 409 437