



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 409 356
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRÜNERS GATE 1 AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 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: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Sales revenue | | 38 099 | 39 574 |
| Rental income | | 3 938 428 | 3 731 616 |
| Sum inntekter | | 3 976 527 | 3 771 190 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation | 1 | 293 782 | 243 252 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Other operating expenses | 2 | 1 575 959 | 1 169 898 |
| Sum kostnader | | 1 869 741 | 1 413 149 |
| Driftsresultat | | 2 106 786 | 2 358 041 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Financial income | 3 | 968 | 11 265 |
| Sum finansinntekter | | 968 | 11 265 |
| Annen rentekostnad | 3 | | |
| Financial expenses | 3 | 751 114 | |
| Sum finanskostnader | | 751 114 | |
| Netto finans | | -750 146 | 11 265 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 356 640 | 2 369 306 |
| Income tax expense | 4 | 298 802 | 168 655 |
| Årsresultat | | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 057 838 | 2 200 650 |
| Totalresultat | | 1 057 838 | 2 200 650 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Other equity | 5 | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 057 838 | 2 200 651 |



Resultatregnskap

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



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 472 244 | 407 610 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 472 244 | 407 610 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Other operating assets | 1 | | |
| Equipment | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 36 060 174 | 36 289 322 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Accounts receivables | 6 | 170 203 | 175 949 |
| Accounts receivables from group companies | 7 | | |
| Other current receivables | 6 | 52 153 | 17 123 |
| Konsernfordringer | 7 | | 4 330 |
| Sum fordringer | | 222 356 | 197 402 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Cash and cash equivalents | | 262 708 | -1 399 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 262 708 | -1 399 |
| Sum omløpsmidler | | 485 064 | 196 003 |
| SUM EIENDELER | | 36 545 238 | 36 485 325 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 5, 8 | 30 000 | 30 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 5 | | |
| Overkurs | 5 | 9 975 822 | 9 975 822 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 005 822 | 10 005 822 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Sum egenkapital | | 23 328 338 | 23 559 040 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Sum langsiktig gjeld | | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 51 415 | 171 914 |
| Tax payable | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 1 651 976 | 2 619 386 |
| Other current liabilities | | 368 444 | 301 397 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 071 834 | 3 092 697 |
| Sum gjeld | | 13 216 900 | 12 926 285 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 545 238 | 36 485 325 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 476714

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 409 356
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRÜNERS GATE 1 AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 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: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Revisjon

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 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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 932 409 356
GRÜNERS GATE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Sales revenue | | 38 099 | 39 574 |
| Rental income | | 3 938 428 | 3 731 616 |
| Sum inntekter | | 3 976 527 | 3 771 190 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation | 1 | 293 782 | 243 252 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Other operating expenses | 2 | 1 575 959 | 1 169 898 |
| Sum kostnader | | 1 869 741 | 1 413 149 |
| Driftsresultat | | 2 106 786 | 2 358 041 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Financial income | 3 | 968 | 11 265 |
| Sum finansinntekter | | 968 | 11 265 |
| Annen rentekostnad | 3 | | |
| Financial expenses | 3 | 751 114 | |
| Sum finanskostnader | | 751 114 | |
| Netto finans | | -750 146 | 11 265 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 356 640 | 2 369 306 |
| Income tax expense | 4 | 298 802 | 168 655 |
| Årsresultat | | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 057 838 | 2 200 650 |
| Totalresultat | | 1 057 838 | 2 200 650 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Other equity | 5 | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 057 838 | 2 200 651 |



Organisasjonsnr: 932 409 356
GRÜNERS GATE 1 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 472 244 | 407 610 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 472 244 | 407 610 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Other operating assets | 1 | | |
| Equipment | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Sum anleggsmidler | | 36 060 174 | 36 289 322 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Accounts receivables | 6 | 170 203 | 175 949 |
| Accounts receivables from group companies | 7 | | |
| Other current receivables | 6 | 52 153 | 17 123 |
| Konsernfordringer | 7 | | 4 330 |
| Sum fordringer | | 222 356 | 197 402 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Cash and cash equivalents | | 262 708 | -1 399 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 262 708 | -1 399 |
| Sum omløpsmidler | | 485 064 | 196 003 |
| SUM EIENDELER | | 36 545 238 | 36 485 325 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 5, 8 | 30 000 | 30 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 5 | | |
| Overkurs | 5 | 9 975 822 | 9 975 822 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 10 005 822 | 10 005 822 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Udekket tap | 5 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Sum egenkapital | | 23 328 338 | 23 559 040 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Sum langsiktig gjeld | | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 51 415 | 171 914 |
| Tax payable | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 1 651 976 | 2 619 386 |
| Other current liabilities | | 368 444 | 301 397 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 071 834 | 3 092 697 |
| Sum gjeld | | 13 216 900 | 12 926 285 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 545 238 | 36 485 325 |



Organisasjonsnr: 932 409 356
GRÜNERS GATE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



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 |



Annual Report 2024 Grüners Gate 1 AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZP1

Org. no. : 932 409 356



Income Statement

Grüners Gate 1 AS

| Operating income and operating expenses | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| Sales revenue | | 38 099 | 39 574 |
| Rental income | | 3 938 428 | 3 731 616 |
| Total income | | 3 976 527 | 3 771 190 |
| Depreciation | 1 | 293 782 | 243 252 |
| Other operating expenses | 2 | 1 575 959 | 1 169 898 |
| Total expenses | | 1 869 741 | 1 413 149 |
| Operating profit/ loss | | 2 106 786 | 2 358 041 |
| Financial income and expenses | | | |
| Financial income | 3 | 968 | 11 265 |
| Financial expenses | 3 | 751 114 | 0 |
| Net financial items | | -750 146 | 11 265 |
| Profit before income tax | | 1 356 640 | 2 369 306 |
| Income tax expense | 4 | 298 802 | 168 655 |
| Profit for the year | | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Attributable to | | | |
| Other equity | 5 | 1 057 838 | 2 200 651 |
| Total | | 1 057 838 | 2 200 651 |

Penneo Dokumentnøkkel: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPT



Balance Sheet

Grüners Gate 1 AS

| Assets | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Non-current assets | | | |
| <i>Intangible assets</i> | | | |
| Deferred tax assets | 4 | 472 244 | 407 610 |
| Total intangible assets | | 472 244 | 407 610 |
| <i>Property, plant and equipment</i> | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Total property, plant and equipment | | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Total non-current assets | | 36 060 174 | 36 289 322 |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Accounts receivables | 6 | 170 203 | 175 949 |
| Other current receivables | 6 | 52 153 | 17 123 |
| Receivables from group companies | 7 | 0 | 4 330 |
| Total receivables | | 222 356 | 197 402 |
| <i>Cash and cash equivalents</i> | | | |
| Cash and cash equivalents | | 262 708 | -1 399 |
| Total cash and cash equivalents | | 262 708 | -1 399 |
| Total current assets | | 485 064 | 196 003 |
| Total assets | | 36 545 238 | 36 485 325 |

Penneo Dokumentnrøkket: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPI



Balance Sheet
Grüners Gate 1 AS

| Equity and liabilities | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid-in equity</i> | | | |
| Share capital | 5, 8 | 30 000 | 30 000 |
| Share premium | 5 | 9 975 822 | 9 975 822 |
| Total paid-in equity | | 10 005 822 | 10 005 822 |
| <i>Other equity</i> | | | |
| Other equity | 5 | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Total other equity | | 13 322 517 | 13 553 218 |
| Total equity | | 23 328 338 | 23 559 040 |
| Liabilities | | | |
| <i>Non-current liabilities</i> | | | |
| Debt to group companies | 7 | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Total non-current liabilities | | 11 145 066 | 9 833 588 |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 51 415 | 171 914 |
| Liabilities to group companies | 7 | 1 651 976 | 2 619 386 |
| Other current liabilities | | 368 444 | 301 397 |
| Total current liabilities | | 2 071 834 | 3 092 697 |
| Total liabilities | | 13 216 900 | 12 926 285 |
| Total equity and liabilities | | 36 545 238 | 36 485 325 |

30.04.2025

The board of Grüners Gate 1 AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Penneo Dokumentnøkkel: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPI



Notes to the financial statements 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.

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.

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.

Penno Dokumentnøkkel: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZP1



Notes to the financial statements 2024

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.

Penneo Dokumentnrøkket: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZP1



Notes to the financial statements 2024

Note 1 Fixed assets

| | Buildings | Technical Installations | Land | Total |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| Acquisition cost 01.01. | 27 995 661 | 138 257 | 8 501 259 | 36 635 177 |
| Additions | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposals | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisition cost 31.12. | 27 995 661 | 138 257 | 8 501 259 | 36 635 177 |
| Acc. Deprec. 31.12.2024 | 1 026 508 | 20 739 | 0 | 1 047 247 |
| Book value 31.12. | 26 969 153 | 117 518 | 8 501 259 | 35 587 929 |
| Deprec. and write down | 279 957 | 13 826 | 0 | 293 782 |
| Deprec. plan | Linear | Linear | | |
| Economic useful life (years) | 100 | 10 | | |

Note 2 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").

Note 3 Items that are aggregated in the accounts

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Financial income | 2024 | 2023 |
| Interest income | 968 | 381 |
| Financial income | 0 | 10 884 |
| Total financial income | 968 | 11 265 |
| Financial expenses | 2024 | 2023 |
| Interest expenses to companies in the same group | 751 114 | 0 |
| Total financial expenses | 751 114 | 0 |

Pennco Dokumentnrøkket: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPI



Notes to the financial statements 2024

Note 4 Tax

| This year's tax expense | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Entered tax on ordinary profit/ loss: | | |
| Payable tax | 363 435 | 432 220 |
| Changes in deferred tax assets | -64 633 | -263 565 |
| Tax expense on ordinary profit/ loss | 298 802 | 168 655 |
| Taxable income: | | |
| Result before tax | 1 356 640 | 2 369 306 |
| Permanent differences | 1 553 | 6 829 |
| Changes in temporary differences | 293 782 | 243 252 |
| Provided intra-group contribution | -1 651 976 | -2 619 386 |
| Taxable income | 0 | 0 |
| Payable tax in the balance: | | |
| Payable tax on this year's result | 363 435 | 576 265 |
| Payable tax on provided Group contribution | -363 435 | -576 265 |
| Total payable tax in the balance | 0 | 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

| | 2024 | 2023 | Difference |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tangible assets | -1 126 906 | -833 124 | 293 782 |
| Total | -1 126 906 | -833 124 | 293 782 |
| Cut interest deduction | -1 019 652 | -1 019 652 | 0 |
| Basis for deferred tax assets | -2 146 558 | -1 852 776 | 293 782 |
| Deferred tax assets (22 %) | -472 243 | -407 611 | 64 632 |

Note 5 Equity

| | Share capital | Share premium | Other equity | Total equity |
|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Equity 01.01 | 30 000 | 9 975 822 | 13 553 218 | 23 559 040 |
| Group contribution | | | -1 288 541 | -1 288 541 |
| Profit of the year | | | 1 057 838 | 1 057 838 |
| Equity 31.12 | 30 000 | 9 975 822 | 13 322 516 | 23 328 337 |

Penneo Dokumentnr: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPI



Notes to the financial statements 2024

Note 6 Debtors, Liabilities, Pledged Assets and Guarantees etc.

| Balance sheet value of assets pledged as security | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Property, plant and equipment | 35 587 930 | 35 881 712 |
| Receivables | 222 356 | 197 402 |
| Total | 35 810 286 | 36 079 114 |

The property and receivables are pledged as security for a loan of NOK 618 757 500 in Carucel Living AS.

Note 7 Inter-company items between companies in the same group

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receivables | | |
| Short term loans to group companies | 0 | 4 330 |
| Total | 0 | 4 330 |
| Liabilities | | |
| Debts to group companies | 11 145 066 | 9 833 588 |
| Short term debts to group companies | 1 651 976 | 2 619 386 |
| Total | 12 797 042 | 12 452 974 |

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

Note 8 Shareholders

The share capital in Grüners Gate 1 AS as of 31.12 consists of:

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

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

| | Ordinary | Owner interest | Share of votes |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| Carucel Living AS | 1 000 | 100 | 100,0 |

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

Grüners Gate 1 AS is a subsidiary of Carucel AS which prepare consolidated accounts wherein Grüners Gate 1 AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.

Penneo Dokumentnr: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPT



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."

Krefting, Carl Erik

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-4060711

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-30 15:05:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CK252-NVP75-XLJY-8UBTN-TJDLB-3GZPT

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.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

To the General Meeting of Grüners Gate 1 AS

Independent Auditor's Report

Opinion

We have audited the financial statements of Grüners Gate 1 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

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

Penneo Dokumentnr: YYLJ4-9XXAG-OZUHE-KDIKT-MSAWX-WFHC



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."

Kjær, Eivin Aleksander Redbo

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 19:10:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YYLJ4-9XXAG-OZUHE-KD1KT-MSAWX-WWFHC

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.