



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 263 787  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: D44 EIENDOM 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: 29.04.2025

### 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, 16.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Other income		19 729 634	22 386 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 729 634</b>	<b>22 386 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	1	28 524	28 524
Depreciation and amortisation expenses	2	6 790 388	6 959 455
Other expenses		1 506 620	3 401 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 325 532</b>	<b>10 389 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 404 101</b>	<b>11 997 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		368 605	479 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>368 605</b>	<b>479 638</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 984 063	3 973 180
Other financial expenses		3 647	4 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 987 709</b>	<b>3 978 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 619 104</b>	<b>-3 498 424</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 784 997</b>	<b>8 499 123</b>
Income tax expense	4	1 712 699	1 869 807
<b>Årsresultat</b>	5	<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	3, 5		
Konsernbidrag	3, 5	1 956 237	12 063 693
Udekket tap	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Other equity		4 116 061	-5 434 377
Allocated to share premium	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	32 427 237	33 588 177
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>32 427 237</b>	<b>33 588 177</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land		52 507 378	58 952 082
Equipment and other movables		1 094 649	1 440 333
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>53 602 027</b>	<b>60 392 415</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>86 029 264</b>	<b>93 980 592</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables		11 262 565	12 676 361
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 262 565</b>	<b>12 676 361</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		3 085 629	1 910 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 085 629</b>	<b>1 910 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 348 194</b>	<b>14 586 676</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 377 458</b>	<b>108 567 268</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital		19 206 880	19 206 880
Overkurs		2 067 738	2 067 738



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 274 618</b>	<b>21 274 618</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	4 116 061	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 116 061</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>25 390 679</b>	<b>21 274 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	3	71 250 000	71 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 250 000</b>	<b>71 250 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 250 000</b>	<b>71 250 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			198 018
Tax payable	4		
Public duties payable		851 985	370 664
Kortsiktig konserngjeld	3	2 507 996	15 466 273
Other current liabilities		376 798	7 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 736 779</b>	<b>16 042 650</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 986 779</b>	<b>87 292 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 377 458</b>	<b>108 567 268</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 404965

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 263 787  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: D44 EIENDOM 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: 29.04.2025

#### 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 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, 15.05.2025

---

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: 917 263 787  
D44 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Other income		19 729 634	22 386 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 729 634</b>	<b>22 386 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	1	28 524	28 524
Depreciation and amortisation expenses	2	6 790 388	6 959 455
Other expenses		1 506 620	3 401 355
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 325 532</b>	<b>10 389 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 404 101</b>	<b>11 997 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		368 605	479 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>368 605</b>	<b>479 638</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 984 063	3 973 180
Other financial expenses		3 647	4 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 987 709</b>	<b>3 978 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 619 104</b>	<b>-3 498 424</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 784 997</b>	<b>8 499 123</b>
Income tax expense	4	1 712 699	1 869 807
<b>Årsresultat</b>	5	<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	3, 5		
Konsernbidrag	3, 5	1 956 237	12 063 693
Udekket tap	5		
Other equity		4 116 061	-5 434 377
Allocated to share premium	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>



Organisasjonsnr: 917 263 787  
D44 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	32 427 237	33 588 177
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>32 427 237</b>	<b>33 588 177</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land		52 507 378	58 952 082
Equipment and other			
movables		1 094 649	1 440 333
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>53 602 027</b>	<b>60 392 415</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>86 029 264</b>	<b>93 980 592</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term			
receivables		11 262 565	12 676 361
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 262 565</b>	<b>12 676 361</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		3 085 629	1 910 315
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>3 085 629</b>	<b>1 910 315</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 348 194</b>	<b>14 586 676</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 377 458</b>	<b>108 567 268</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital		19 206 880	19 206 880
Overkurs		2 067 738	2 067 738
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 274 618</b>	<b>21 274 618</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	4 116 061	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 116 061</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>25 390 679</b>	<b>21 274 618</b>



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	4	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Other non-current liabilities	3	71 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 250 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 250 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		198 018
Tax payable	4	
Public duties payable		851 985
Kortsiktig konserngjeld	3	2 507 996
Other current liabilities		376 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 736 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 986 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 377 458</b>



Organisasjonsnr: 917 263 787  
D44 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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.



## Skattedirektoratet

Saksbehandler Rune Tystad	Deres dato 09.11.2016	Vår dato 20.12.2016
Telefon 977 59 464	Deres referanse Kjersti Hasljord	Vår referanse 2016/1115946

OBOS BASALE AS  
Postboks 5666, Sluppen  
7484 TRONDHEIM

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk for CSC D44 Holding AS og D44 Eiendom AS

- Vi viser til brev av 9. november 2016 hvor dere søker om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for

CSC D44 Holding AS, org.nr. 917 284 865 og  
D44 Eiendom AS, org.nr. 917 263 787.

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskapene tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysninger 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

CSC D44 Holding AS er et heleid datterselskap av Catella Real Estate AG, som er et eiendomsfond registrert i Tyskland. D44 Eiendom AS er et datterselskap av CSC D44 Holding AS. All korrespondanse mellom selskapene i konsernet gjøres på engelsk. Selskapet må følgelig bruke engelsk for at eierne skal forstå regnskapet og årsrapporten. Selskapenes virksomhet består i å eie og drive fast eiendom og naturlig tilhørende virksomhet, utelukkende på bedriftsmarkedet. Forvaltning av eiendom samt dialog mot kunder er delegert til eiendomsforvalter Obos Basale AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk.

### 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](http://www.skatteetaten.no)  
Org.nr: 996250318  
E-post: [skatteetaten.no/sendepost](mailto: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.

Som nevnt ovenfor er det særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et utenlandsk eiendomsfond. Eierkretsen er således begrenset. Videre er det lagt vekt på at konsernets arbeidsspråk er engelsk og at arbeidsspråket mellom forvalter og selskapene er engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Torstein Kinden Helleland  
*seniorrådgiver*  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Rune Tystad

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer*



To the General Meeting of D44 Eiendom AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of D44 Eiendom AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the revenue 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 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

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>

Trondheim, 29 April 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Henrik Granbo  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Granbo, Henrik	BANKID	2025-04-29 08:12

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



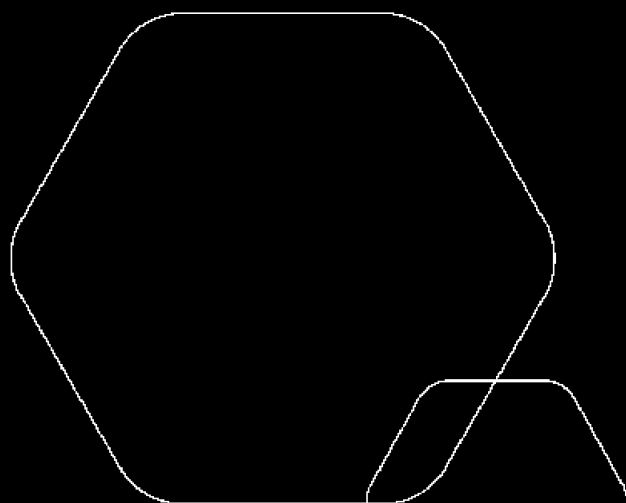
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Annual Report 2024

## D44 Eiendom AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Accounts



Org.no.: 917 263 787

 BkVfukSAklg-BkgIFerR1xx



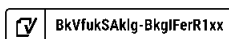
## REVENUE STATEMENT

D44 EIENDOM AS

OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES	Note	2024	2023
Other income		19 729 634	22 386 881
<b>Total income</b>		<b>19 729 634</b>	<b>22 386 881</b>
Employee benefits expense	1	28 524	28 524
Depreciation and amortisation expenses	2	6 790 388	6 959 455
Other expenses		1 506 620	3 401 355
<b>Total expenses</b>		<b>8 325 532</b>	<b>10 389 334</b>
<b>Operating profit</b>		<b>11 404 101</b>	<b>11 997 547</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Other interest income		368 605	479 638
Interest expense to group companies	3	3 984 063	3 973 180
Other financial expenses		3 647	4 882
<b>Net financial items</b>		<b>-3 619 104</b>	<b>-3 498 424</b>
Net profit before tax		7 784 997	8 499 123
Income tax expense	4	1 712 699	1 869 807
<b>Net profit after tax</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>Net profit or loss</b>	<b>5</b>	<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>
<b>ATTRIBUTABLE TO</b>			
Intra-group contribution given	3, 5	1 956 237	12 063 693
Other equity		4 116 061	-5 434 377
<b>Total</b>		<b>6 072 298</b>	<b>6 629 316</b>

D44 EIENDOM AS

SIDE 2





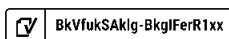
### BALANCE SHEET

D44 EIENDOM AS

ASSETS	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>INTANGIBLE ASSETS</b>			
Deferred tax assets	4	32 427 237	33 588 177
<b>Total intangible assets</b>		<b>32 427 237</b>	<b>33 588 177</b>
<b>PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT</b>			
Buildings and land		52 507 378	58 952 082
Equipment and other movables		1 094 649	1 440 333
<b>Total property, plant and equipment</b>	2	<b>53 602 027</b>	<b>60 392 415</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>86 029 264</b>	<b>93 980 592</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>DEBTORS</b>			
Other short-term receivables		11 262 565	12 676 361
<b>Total receivables</b>		<b>11 262 565</b>	<b>12 676 361</b>
Cash and cash equivalents		3 085 629	1 910 315
<b>Total current assets</b>		<b>14 348 194</b>	<b>14 586 676</b>
<b>Total assets</b>		<b>100 377 458</b>	<b>108 567 268</b>

D44 EIENDOM AS

PAGE 3



BkVfukSAklg-BkgIFerR1xx



## BALANCE SHEET

### D44 EIENDOM AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EQUITY</b>			
<b>PAID-IN CAPITAL</b>			
Share capital		19 206 880	19 206 880
Share premium reserve		2 067 738	2 067 738
<b>Total paid-up equity</b>		<b>21 274 618</b>	<b>21 274 618</b>
<b>RETAINED EARNINGS</b>			
Other equity	5	4 116 061	0
<b>Total retained earnings</b>		<b>4 116 061</b>	<b>0</b>
<b>Total equity</b>	<b>5</b>	<b>25 390 679</b>	<b>21 274 618</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>OTHER NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Other non-current liabilities	3	71 250 000	71 250 000
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>71 250 000</b>	<b>71 250 000</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Trade payables		0	198 018
Public duties payable		851 985	370 664
Liabilities to group companies	3	2 507 996	15 466 273
Other current liabilities		376 798	7 695
<b>Total current liabilities</b>		<b>3 736 779</b>	<b>16 042 650</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>74 986 779</b>	<b>87 292 650</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>100 377 458</b>	<b>108 567 268</b>

Oslo, 29.04.2025  
The board of D44 Eiendom AS

Håvard Reigstad Skogvoll  
chairman of the board



D44 EIENDOM AS

917 263 787

## Accounting principles

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

## OPERATING REVENUES

Income from the sale of goods is recognised on the date of delivery. Services are posted to income as they are delivered.

## 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.

## RECEIVABLES

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.



D44 EIENDOM AS

917 263 787

## Note 1 Salary costs and benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

### SALARY COSTS

	2024	2023
Board of directors remuneration	28 524	28 524
<b>Total</b>	<b>28 524</b>	<b>28 524</b>

In 2024 the company employed 0 full-time equivalent. The company has no employees and does not need OTP. The company has not extended loans and/or collateral to leading persons, shareholders etc.

## Note 2 Fixed assets

	Plant and equipment	Fixed technical installations	Inventory	Land	Total
Acquisition cost 01.01.2024	157 902 499	4 070 202	1 728 400	12 558 165	176 259 267
<b>Acquisition cost 31.12.2024</b>	<b>157 902 499</b>	<b>4 070 202</b>	<b>1 728 400</b>	<b>12 558 165</b>	<b>176 259 267</b>
Accumulated depreciation	118 597 212	3 426 277	633 751	0	122 657 240
Accumulated write-downs	0	0		0	0
Reversed write-downs	0	0		0	0
<b>Book value as at 31.12.2024</b>	<b>39 305 288</b>	<b>643 925</b>	<b>1 094 649</b>	<b>12 558 165</b>	<b>53 602 027</b>
The year's depreciation	6 316 104	128 600	345 684	0	6 790 388
The year's write-downs	0	0		0	0
The year's reversed write-downs	0	0		0	0
Expected economic life time	25 years, linear	10 years, linear	5 years, linear	N/A none	



D44 EIENDOM AS 917 263 787

## Note 3 Inter-company items between companies in the same group

	2024	2023
<b>Liabilities</b>		
Loans from companies in the same group	71 250 000	71 250 000
Other short-term liabilities within the group	2 507 996	15 466 273
<b>Total</b>	<b>73 757 996</b>	<b>86 716 273</b>

Interest is calculated based on market terms on all non-current intercompany liabilities and receivables. There is no agreement on a time-limit for the loan.

## Note 4 Tax

This year's tax expense	2024	2023
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	551 759	3 402 580
Changes in deferred tax assets	1 160 940	-1 532 773
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>1 712 699</b>	<b>1 869 807</b>
Taxable income:		
Result before tax	7 784 997	8 499 123
Permanent differences	0	0
Changes in temporary differences	-5 277 001	6 967 150
Provided intra-group contribution	-2 507 996	-15 466 273
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	551 759	3 402 580
Payable tax on provided Group contribution	-551 759	-3 402 580
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	-147 396 531	-152 665 837	-5 269 306
Allocations and more	0	-7 695	-7 695
<b>Total</b>	<b>-147 396 531</b>	<b>-152 673 532</b>	<b>-5 277 001</b>
<b>Basis for deferred tax assets</b>	<b>-147 396 531</b>	<b>-152 673 532</b>	<b>-5 277 001</b>
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-32 427 237</b>	<b>-33 588 177</b>	<b>-1 160 940</b>



D44 EIENDOM AS

917 263 787

Note 5 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity capital
Pr. 31.12.2023	19 206 880	2 067 738	0	21 274 618
Result of the year			6 072 298	6 072 298
Group contributions made			-1 956 237	-1 956 237
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>19 206 880</b>	<b>2 067 738</b>	<b>4 116 061</b>	<b>25 390 679</b>



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2025 14:11

SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 29.04.2025 14:00

DOCUMENT ID:  
BkglFer1xx

ENVELOPE ID:  
BkVfukSAklg-BkglFer1xx

DOCUMENT NAME:  
D44 Eiendom AS\_Årsregnskap 2024.pdf  
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
D44 Eiendom AS\_Årsregnskap 2024.pdf-pAdES-rygOceSC1ll.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	29.04.2025 14:11 29.04.2025 14:08	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) IP: 104.28.105.24

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



## REFERAT FRA STYREMØTE

Den 29.04.2025 ble det avholdt ordinært styremøte i D44 Eiendom AS via sirkulasjon av denne protokollen.

Til stede var:

- Styreleder, Håvard Reigstad Skogvoll

Det var ingen innvendinger mot innkalling eller agenda.

Følgende saker ble behandlet.

### 1. ÅRSREGNSKAP 2024

Selskapets årsregnskap for 2024 ble godkjent.

### 2. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig.

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

Styrets godkjente styreleders årlige honorar i henhold til avtale av 29. September 2015.

*English Office Translation.*

*In case of discrepancy the Norwegian wording shall apply*

## MINUTES FROM THE DIRECTORS' MEETING

On 29.04.2025, a meeting of the Board of Directors was held in D44 Eiendom AS by circulating this minutes.

Present:

- Chairman of the board, Håvard Reigstad Skogvoll

There were no objections to the summoning or the agenda.

The following agenda was processed.

### 1. ANNUAL ACCOUNTS 2024

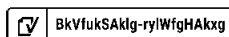
The Annual Account of the company for 2024 was approved.

### 2. ALLOCATION OF THE YEAR RESULT

The Board discussed the administration's motion for allocation of the result for the year and approved this unanimously.

### 3. RENUMERATION OF THE MEMBERS OF THE BOARD

The board of directors approved the annual fee in accordance with the signed Agreement of 29<sup>th</sup> of September 2015.





**4. REVISORS GODTGJØRELSE**

Godtgjørelse til selskapets revisor for regnskapsåret 2024 godkjennes i henhold til regning.

**5. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Styret vedtok innkalling til ordinær generalforsamling den 29.04.2025 for behandling av styrets forslag etter reglene om forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. Aksjelovene §§5-7 jf. §5-7a.

\* \* \*

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.

**4. AUDITORS FEE**

The auditors fee for the company for the financial year of 2024 is approved accounting to the received invoice.

**5. SUMMONING OF THE ORDINARY GENERAL MEETING**

The Board of Directors decided to summon the Ordinary General Meeting on 29.04.2025 to process the motion of the board in accordance with the rules on simplified written procedure, ref. NCA section 5-7 ref. Section 5-7a.

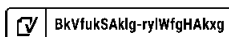
\* \* \*

All decisions were unanimous.

No further matters were discussed, and the meeting was adjourned.

**Oslo, 29.04.2025**

Håvard Reigstad Skogvoll  
(Styreleder/Chairman of the Board)





## Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2025 14:10

SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 29.04.2025 14:00

DOCUMENT ID:  
rylWfgHAKxg

ENVELOPE ID:  
BkVfukSAklg-rylWfgHAKxg

DOCUMENT NAME:  
2025\_2904\_D44 BM Annual Account.pdf  
2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2025\_2904\_D44 BM Annual Account.pdf-pAdES-rygOceSC1ll.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	29.04.2025 14:10 29.04.2025 14:08	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) IP: 104.28.105.24

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING I D44 EIENDOM  
AS (ORG.NR 917 263 787)**

Den 29.04.2025 ble det avholdt generalforsamling i D44 Eiendom AS ("Selskapet") i Oslo.

Til stede var eneksjonær CSC D44 Holding AS representert ved Håvard Reigstad Skogvoll.

Samtlige aksjer og stemmer var dermed representert.

Til behandling forelå:

Åpning av generalforsamling ved styrets leder Håvard Reigstad Skogvoll.

Håvard Reigstad Skogvoll ble valgt til møteleder.

Aksjeloven § 5-7 gir anledning til å avholde forenklet generalforsamling dersom samtlige aksjeeiere samtykker. CSC D44 Holding AS er eneksjonær i Selskapet og samtykker til at det avholdes forenklet generalforsamling etter aksjeloven § 5-7.

Generalforsamlingen vedtok at bestemmelsene om forenklet generalforsamlingsbehandling i aksjeloven § 5-7 benyttes.

*English Office Translation.*

*In case of discrepancy the Norwegian wording shall apply*

**MINUTES FROM GENERAL MEETING IN  
D44 EIENDOM AS  
(REG.NO 917 263 787)**

On 29.04.2025, a General Meeting was held in D44 Eiendom AS ("The Company") in Oslo.

The sole shareholder, CSC D44 Holding AS, was present, represented by Mr. Håvard Reigstad Skogvoll.

All shares and votes were thus present.

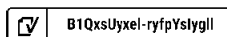
The following matters were discussed:

Chairman of the board Mr. Håvard Reigstad Skogvoll opened the General Meeting.

Mr. Håvard Reigstad Skogvoll was elected to chair the meeting.

The Norwegian private limited liability companies act section 5-7 gives the Company opportunity to choose a simplified process at the General Meeting if all shareholders approve. CSC D44 Holding AS is the sole shareholder of the Company and approves hereby a simplified process at the General Meeting in accordance with the Norwegian private limited liability companies act section 5-7.

The General Meeting approved the application of a simplified process at the General Meeting in accordance with the Norwegian private limited liability companies act section 5-7.





Det fremkom ingen ytterligere merknader til innkallingen eller dagsorden som begge ble godkjent.

## 1. ÅRSREGNSKAP 2024

Selskapets årsregnskap for 2024 ble godkjent i tråd med styrets forslag.

## 2. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Generalforsamlingen godkjente disponering av årets overskudd på NOK 6 072 298 på følgende måte:

NOK 1 956 237 gis i konsernbidrag  
NOK 4 116 061 allokteres mot annen egenkapital.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

Generalforsamlingen godkjente styreleders årlige honorar i henhold til slik avtale av 29. September 2015.

## 4. REVISORS GODTGJØRELSE

Generalforsamlingen godkjente styrets forslag om honorar til revisor etter regning.

There were no further comments to the notice to the General Meeting or the agenda which were both approved.

## 1. ANNUAL ACCOUNTS 2024

The Annual Account of the company for 2024 was approved in accordance with the proposal from the board of directors.

## 2. ALLOCATION OF THE YEAR RESULT

The general meeting approved the disposition of the net profit of NOK 6 072 298 as follows:

NOK 1 956 237 is given in intra-group contribution.  
NOK 4 116 061 is allocated against other equity.

## 3. RENUMERATION OF THE MEMBERS OF THE BOARD

The General Meeting approved the board of director's annual fee in accordance with the signed agreement of 29<sup>th</sup> of September 2015.

## 4. AUDITORS FEE

The General Meeting approved the board's proposal of auditor's fee according to received invoice.




\* \* \*

\* \* \*

Oslo, 29.04.2025

---

Chairman of the Board  
Håvard Reigstad Skogvoll

 B1QxsUyxel-ryfpYslygl



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 10:15  
SENT BY OWNER:  
Line Ødegaard - 30.04.2025 10:10  
DOCUMENT ID:  
ryfpYslygll  
ENVELOPE ID:  
B1QxsUyxel-ryfpYslygll

DOCUMENT NAME:  
2025\_2904\_D44 GM Annual Account.pdf  
3 pages  
ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
2025\_2904\_D44 GM Annual Account.pdf-pAdES-rygF5oUkglg.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	30.04.2025 10:15 30.04.2025 10:13	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) IP: 104.28.105.25

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed