



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 231 413
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 25 AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carucel AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Rental income | | 1 877 418 | 1 536 885 |
| Other income | | 550 | |
| Sum inntekter | | 1 877 968 | 1 536 885 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation | 1 | 46 167 | 44 370 |
| Other expenses | 2 | 1 270 016 | 821 189 |
| Sum kostnader | | 1 316 183 | 865 559 |
| Driftsresultat | | 561 784 | 671 326 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 466 | 2 310 |
| Other financial income | | 198 | 5 412 |
| Sum finansinntekter | | 664 | 7 722 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 11 330 | |
| Annen rentekostnad | 3 | | 4 319 |
| Sum finanskostnader | | 11 330 | 4 319 |
| Netto finans | | -10 666 | 3 403 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 551 118 | 674 729 |
| Income tax expense | 4 | 137 734 | 148 441 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 413 384 | 526 288 |
| Årsresultat | | 413 384 | 526 288 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 413 384 | 526 288 |
| Totalresultat | | 413 384 | 526 288 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 521 021 | 560 896 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Other equity | 5 | -107 637 | -34 608 |
| Transferred from other equity | 5 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 413 384 | 526 288 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 982 | 9 761 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 982 | 9 761 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 5 678 166 | 5 501 913 |
| Equipment, fixtures and fittings and other movables | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 5 678 166 | 5 501 913 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 98 341 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 98 341 | |
| Sum anleggsmidler | | 5 795 489 | 5 511 674 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Other short-term receivables | 3 | 107 444 | 18 479 |
| Sum fordringer | | 107 444 | 18 479 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Cash and cash equivalents | | 487 932 | 1 334 428 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 487 932 | 1 334 428 |
| Sum omløpsmidler | | 595 376 | 1 352 907 |
| SUM EIENDELER | | 6 390 865 | 6 864 581 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 5, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | 2 302 856 | 2 302 856 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 402 856 | 2 402 856 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Sum egenkapital | | 5 487 043 | 5 594 679 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | | 561 299 |
| Other non-current liabilities | 3 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 561 299 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 561 299 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 102 264 | 12 729 |
| Tax payable | 4 | | |
| Public duties payable | | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 6 886 |
| Other current liabilities | | 801 558 | 688 989 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 903 822 | 708 603 |
| Sum gjeld | | 903 822 | 1 269 902 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 390 865 | 6 864 581 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481254

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 231 413
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 25 AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carucel AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 989 231 413
OBSERVATORIEGATEN 25 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Rental income | | 1 877 418 | 1 536 885 |
| Other income | | 550 | |
| Sum inntekter | | 1 877 968 | 1 536 885 |
| Kostnader | | | |
| Depreciation | 1 | 46 167 | 44 370 |
| Other expenses | 2 | 1 270 016 | 821 189 |
| Sum kostnader | | 1 316 183 | 865 559 |
| Driftsresultat | | 561 784 | 671 326 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 466 | 2 310 |
| Other financial income | | 198 | 5 412 |
| Sum finansinntekter | | 664 | 7 722 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 11 330 | |
| Annen rentekostnad | 3 | | 4 319 |
| Sum finanskostnader | | 11 330 | 4 319 |
| Netto finans | | -10 666 | 3 403 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Income tax expense | 4 | 137 734 | 148 441 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 413 384 | 526 288 |
| Årsresultat | | 413 384 | 526 288 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 413 384 | 526 288 |
| Totalresultat | | 413 384 | 526 288 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 521 021 | 560 896 |
| Other equity | 5 | -107 637 | -34 608 |
| Transferred from other equity | 5 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 413 384 | 526 288 |



Organisasjonsnr: 989 231 413
OBSERVATORIEGATEN 25 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 18 982 | 9 761 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 18 982 | 9 761 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 5 678 166 | 5 501 913 |
| Equipment, fixtures and fittings and other movables | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 5 678 166 | 5 501 913 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 98 341 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 98 341 | |
| Sum anleggsmidler | | 5 795 489 | 5 511 674 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Other short-term receivables | 3 | 107 444 | 18 479 |
| Sum fordringer | | 107 444 | 18 479 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Cash and cash equivalents | | 487 932 | 1 334 428 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 487 932 | 1 334 428 |
| Sum omløpsmidler | | 595 376 | 1 352 907 |
| SUM EIENDELER | | 6 390 865 | 6 864 581 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 5, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | 2 302 856 | 2 302 856 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 402 856 | 2 402 856 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Sum egenkapital | | 5 487 043 | 5 594 679 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | | 561 299 |
| Other non-current liabilities | 3 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 561 299 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 561 299 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 102 264 | 12 729 |
| Tax payable | 4 | | |
| Public duties payable | | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 6 886 |
| Other current liabilities | | 801 558 | 688 989 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 903 822 | 708 603 |
| Sum gjeld | | 903 822 | 1 269 902 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 390 865 | 6 864 581 |



Organisasjonsnr: 989 231 413
OBSERVATORIEGATEN 25 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Skatteetaten

Vår dato
09.03.2023

Din/Deres dato
13.02.2023

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
AR536736160

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/6228462

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

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

Att. Frederik M. Waaler

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

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

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

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

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

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



Bakgrunn

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

Skattekontorets vurdering

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

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

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

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

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

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



Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



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

Independent Auditor's Report

To the Annual Shareholders meeting of Observatoriegaten 25 AS

Opinion

We have audited the financial statements of Observatoriegaten 25 AS.

The financial statements comprise:

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

In our opinion:

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

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: IEMA8-DNC4-CQVFN-YD8J2-6SZZ1-NWU5I



PENNEO

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

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

Eivin Aleksander Redbo

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:00:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IEMIA8-DNC4I-CQVFN-YD8J2-65ZZI-NWU5I

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Annual Report 2022

Observatoriegaten 25 AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZ526-J2JC

Org. no. : 989 231 413



Income statement
Observatoriegaten 25 AS

| Operating income and operating expenses | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Rental income | | 1 877 418 | 1 536 885 |
| Other income | | 550 | 0 |
| Total income | | 1 877 968 | 1 536 885 |
| Depreciation | 1 | 46 167 | 44 370 |
| Other expenses | 2 | 1 270 016 | 821 189 |
| Total expenses | | 1 316 183 | 865 559 |
| Operating profit/ loss | | 561 784 | 671 326 |
| Financial income and expenses | | | |
| Other interest income | | 466 | 2 310 |
| Other financial income | | 198 | 5 412 |
| Interest expense to group companies | 3 | 11 330 | 0 |
| Other interest expenses | 3 | 0 | 4 319 |
| Net financial items | | -10 666 | 3 403 |
| Profit before income tax | | 551 118 | 674 729 |
| Income tax expense | 4 | 137 734 | 148 441 |
| Profit of the year | | 413 384 | 526 288 |
| Brought forward | | | |
| Intra-group contribution given | 5 | 521 021 | 560 896 |
| Other equity | 5 | -107 637 | -34 608 |
| Total brought forward | | 413 384 | 526 288 |

Perneo Dokumentnr: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZS26-J22/C



Balance sheet
Observatoriegaten 25 AS

| Assets | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| Non-current assets | | | |
| <i>Intangible assets</i> | | | |
| Deferred tax assets | 4 | 18 982 | 9 761 |
| Total intangible assets | | 18 982 | 9 761 |
| <i>Property, plant and equipment</i> | | | |
| Property, plant and equipment | 1, 6 | 5 678 166 | 5 501 913 |
| Total property, plant and equipment | | 5 678 166 | 5 501 913 |
| <i>Non-current financial assets</i> | | | |
| Loan to group companies | 3 | 98 341 | 0 |
| Total non-current financial assets | | 98 341 | 0 |
| Total non-current assets | | 5 795 489 | 5 511 674 |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Other short-term receivables | 3 | 107 444 | 18 479 |
| Total receivables | | 107 444 | 18 479 |
| <i>Cash and cash equivalents</i> | | | |
| Cash and cash equivalents | | 487 932 | 1 334 428 |
| Total bank deposits, cash and cash equivalents | | 487 932 | 1 334 428 |
| Total current assets | | 595 376 | 1 352 907 |
| Total assets | | 6 390 865 | 6 864 581 |

Perneo Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZ526-J22/C



Balance sheet
Observatoriegaten 25 AS

| Equity and liabilities | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid in equity</i> | | | |
| Share capital | 5, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Share premium | 5 | 2 302 856 | 2 302 856 |
| Total paid-up equity | | 2 402 856 | 2 402 856 |
| <i>Other equity</i> | | | |
| Other equity | 5 | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Total retained earnings | | 3 084 187 | 3 191 823 |
| Total equity | | 5 487 043 | 5 594 679 |
| Liabilities | | | |
| <i>Other non-current liabilities</i> | | | |
| Liabilities to group companies | 3 | 0 | 561 299 |
| Total non-current liabilities | | 0 | 561 299 |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 102 264 | 12 729 |
| Liabilities to group companies | 3 | 0 | 6 886 |
| Other current liabilities | | 801 558 | 688 989 |
| Total current liabilities | | 903 822 | 708 603 |
| Total liabilities | | 903 822 | 1 269 902 |
| Total equity and liabilities | | 6 390 865 | 6 864 581 |

Oslo
The board of Observatoriegaten 25 AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Penneo Dokumentnr: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZ526-J22/C



Notes to the financial statement 2022

Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. 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 like 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 or use have been classified as fixed assets. Assets relating to the operating cycle have been classified as current assets. Other receivables are classified as current assets if they are to be repaid within one year of the transaction date. Similar criteria apply to liabilities. First year's instalment on long term liabilities and long term receivables are, however, not classified as short term liabilities and current assets.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZS26-J22/C



Notes to the financial statement 2022

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 Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZ526-J2JC



Notes to the financial statement 2022

Note 1 Fixed assets

| | Fixed technical installations | Housing | Land | Plant under construction | Total |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Acquisition cost 01.01 | 0 | 4 437 026 | 1 109 257 | 0 | 5 546 283 |
| Additions | 107 793 | 0 | 0 | 114 627 | 222 420 |
| Disposals | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisition cost 31.12 | 107 793 | 4 437 026 | 1 109 257 | 114 627 | 5 768 703 |
| Acc. depreciation 31.12. | 1 797 | 88 740 | 0 | | 90 537 |
| Book value 31.12 | 105 996 | 4 348 286 | 1 109 257 | 114 627 | 5 678 166 |
| Depreciation and write downs | 1 797 | 44 370 | 0 | 0 | 46 167 |
| Depreciation plan | Linear | Linear | | | |
| Economic useful life(years) | 10 years | 100 years | | | |

Note 2 Personnel expenses, number of employees, remuneration, loan to employees

No remuneration has been paid to senior executives or members of the Board in 2022. The company has no employees.

No loans/ sureties has been granted to the Chairman of the Board or other related parties.

Note 3 Intercompany balances

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|------------------|
| Receivables | | |
| Long term receivables | 98 341 | 0 |
| Short term receivables | 4 301 | 0 |
| Total | 102 642 | 0 |
| Liabilities | | |
| Loans from companies in the same group | 17 500 | 0 |
| Debt to suppliers within the group | 667 976 | 719 098 |
| Other short-term liabilities within the group | 0 | 561 299 |
| Total | 685 476 | 1 280 397 |

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



Notes to the financial statement 2022

Note 4 Tax

| This year's tax expense | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Entered tax on ordinary profit/ loss: | | |
| Payable tax | 146 955 | 158 202 |
| Changes in deferred tax assets | -9 221 | -9 761 |
| Tax expense on ordinary profit/ loss | 137 734 | 148 441 |
| Taxable income: | | |
| Result before tax | 551 118 | 674 729 |
| Permanent differences | 74 945 | 0 |
| Changes in temporary differences | 41 913 | 44 370 |
| Provided intra-group contribution | -667 976 | -719 098 |
| Taxable income | 0 | 1 |
| Payable tax in the balance: | | |
| Payable tax on this year's result | 146 955 | 158 202 |
| Payable tax on provided Group contribution | -146 955 | -158 202 |
| 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

| | 2022 | 2021 | Difference |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Tangible assets | -86 283 | -44 370 | 41 913 |
| Total | -86 283 | -44 370 | 41 913 |
| Basis for deferred tax assets | -86 283 | -44 370 | 41 913 |
| Deferred tax assets (22 %) | -18 982 | -9 761 | 9 221 |

Note 5 Equity

| | Share capital | Share premium | Retained earnings | Total equity |
|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Equity 01.01 | 100 000 | 2 302 856 | 3 191 823 | 5 594 679 |
| Group contribution | | | -521 021 | -521 021 |
| Annual net profit/ loss | | | 413 384 | 413 384 |
| Equity 31.12 | 100 000 | 2 302 856 | 3 084 187 | 5 487 043 |

Penneo Dokumentnr: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GC4L1-DZS26-J22/C



Notes to the financial statement 2022

Note 6 Charges and guarantees

The property of the company is pledged as security for a loan in the Carucel Living with a total of NOK 31 200 000. The balance sheet value of the property is NOK 5 678 166.

Note 7 Shareholders

The share capital in Observatoriegaten 25 AS as of 31.12 consists of:

| | Total | Face value | Entered |
|-----------------|----------------|------------|----------------|
| Ordinary shares | 100 000 | 1,0 | 100 000 |
| Total | 100 000 | | 100 000 |

Ownership structure

Shareholders in % at year end:

| | Ordinary | Owner interest |
|-----------------|----------|----------------|
| Home Eiendom AS | 100 000 | 100,0 |

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

Observatoriegaten 25 AS is a subsidiary of Carucel AS which prepare consolidated accounts wherein Observatoriegaten 25 AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GCAL1-DZS26-J22/C



PENNEO

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

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

Carl Erik Krefting

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-05-04 11:31:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FZHEK-FS6IU-BQYKZ-GCAL1-DZ526-J22/C

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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