



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 462 380  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIE NORWAY HOLDING AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Newsec Property Asset Management AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

### 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, 20.04.2025





## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Employee benefits expense                     | 2    |                    |                    |
| Other expenses                                | 2    | 218 489            | 238 154            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>218 489</b>     | <b>238 154</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-218 489</b>    | <b>-238 154</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Income from subsidiaries                      |      | 6 112 198          |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 778 486            | 573 287            |
| Other financial income                        |      | 1 955              | 4 370              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>6 892 638</b>   | <b>577 657</b>     |
| Write-down of financial assets                |      | 20 184 988         |                    |
| Annen rentekostnad                            |      | 12 454 556         | 10 904 728         |
| Other financial expenses                      |      | 239 846            | 204 228            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>32 879 391</b>  | <b>11 108 957</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-25 986 753</b> | <b>-10 531 300</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             | 3    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   |      | -26 205 242        | -10 769 453        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | 4    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 5    | 321 486 455        | 326 671 443        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>321 486 455</b> | <b>326 671 443</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>321 486 455</b> | <b>326 671 443</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Other short-term receivables                   | 6    | 133 755            | 151 255            |
| Konsernfordringer                              | 7    | 6 112 198          |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>6 245 953</b>   | <b>151 255</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Cash and cash equivalents                      | 7    | 20 315 979         | 7 249 041          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>20 315 979</b>  | <b>7 249 041</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>26 561 932</b>  | <b>7 400 296</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>348 048 386</b> | <b>334 071 738</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Share capital                                  | 4    | 151 105 584        | 151 103 184        |
| Overkurs                                       | 4    | 66 995 200         | 26 997 600         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>218 100 784</b> | <b>178 100 784</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Udekket tap                       | 4           | 72 700 064         | 46 494 823         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-72 700 064</b> | <b>-46 494 823</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>145 400 720</b> | <b>131 605 961</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6           |                    | 200 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             |                    | <b>200 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>           | <b>200 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Other current liabilities         |             | 202 647 667        | 2 465 777          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>202 647 667</b> | <b>2 465 777</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>202 647 667</b> | <b>202 465 777</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>348 048 386</b> | <b>334 071 738</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360671

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 462 380  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIE NORWAY HOLDING AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Newsec Property Asset Management AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

#### 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, 19.04.2025

---

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: 917 462 380  
DIE NORWAY HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Employee benefits expense                     | 2    |                    |                    |
| Other expenses                                | 2    | 218 489            | 238 154            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>218 489</b>     | <b>238 154</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-218 489</b>    | <b>-238 154</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Income from subsidiaries                      |      | 6 112 198          |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 778 486            | 573 287            |
| Other financial income                        |      | 1 955              | 4 370              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>6 892 638</b>   | <b>577 657</b>     |
| Write-down of financial assets                |      | 20 184 988         |                    |
| Annen rentekostnad                            |      | 12 454 556         | 10 904 728         |
| Other financial expenses                      |      | 239 846            | 204 228            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>32 879 391</b>  | <b>11 108 957</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-25 986 753</b> | <b>-10 531 300</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             | 3    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   |      | -26 205 242        | -10 769 453        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      | 4    | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |



Organisasjonsnr: 917 462 380  
DIE NORWAY HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 321 486 455 326 671 443

Sum finansielle anleggsmidler 321 486 455 326 671 443

Sum anleggsmidler 321 486 455 326 671 443

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Other short-term receivables 6 133 755 151 255

Konsernfordringer 7 6 112 198

Sum fordringer 6 245 953 151 255

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 7 20 315 979 7 249 041

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 20 315 979 7 249 041

Sum omløpsmidler 26 561 932 7 400 296

SUM EIENDELER 348 048 386 334 071 738

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Share capital 4 151 105 584 151 103 184

Overkurs 4 66 995 200 26 997 600

Sum innskutt egenkapital 218 100 784 178 100 784

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap 4 72 700 064 46 494 823

Sum opptjent egenkapital -72 700 064 -46 494 823

Sum egenkapital 145 400 720 131 605 961

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 6                  | 200 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |                    | <b>200 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>0</b>           | <b>200 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Other current liabilities         | 202 647 667        | 2 465 777          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>202 647 667</b> | <b>2 465 777</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>202 647 667</b> | <b>202 465 777</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>348 048 386</b> | <b>334 071 738</b> |



Organisasjonsnr: 917 462 380  
DIE NORWAY HOLDING 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 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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



## Skattedirektoratet

|                               |                 |               |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Saksbehandler                 | Deres dato      | Vår dato      |
| Jeanette Munkvold<br>Skovholt | 27.10.2017      | 09.11.2017    |
| Telefon                       | Deres referanse | Vår referanse |
| 90076012                      | Hilke Rognes    | 2017/1144466  |

NEWSEC BASALE AS  
Postboks 5666 Torgarden  
7484 TRONDHEIM

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

Vi viser til deres brev av 27. oktober 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskap:

- Die Holding AS, org.nr. 917 462 380
- M62 Eiendom AS, org.nr. 911 940 906

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

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

### Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

*Selskapene eies av det tyske selskapet Deko Immobilien Investment GmbH..*

*Bakgrunnen for søknaden er at selskapene er registrert i Tyskland. All korrespondanse mellom selskapene i konsernet er på engelsk. Selskapene må følgelig benytte engelsk språk 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 eiendommene samt dialog mot kunder er delegert til eiendomsforvalter Newsec Basale AS. Arbeidsspråket mellom forvalter og selskapet er engelsk.*

En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkkrav.

### 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."

|                        |  |             |
|------------------------|--|-------------|
| Postadresse            | Besøksadresse:   | Sentralbord |
| Postboks 9200 Grønland | Se <a href="http://www.skatteetaten.no">www.skatteetaten.no</a>          | 800 80 000  |
| 0134 Oslo              | Org.nr: 996250318  | Telefaks    |
|                        | E-post:  | 22 17 08 60 |
|                        | <a href="mailto:skatteetaten.no/sendepost">skatteetaten.no/sendepost</a> |             |



I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., 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 Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et utenlandsk selskap. Eierkretsen er begrenset. Arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk. Det forutsettes at ingen øvrige regnskapsbrukere blir vesentlig negativt berørt av at årsregnskap og årsberetning utarbeides på engelsk språk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Torstein Kinden Helleland  
seniorrådgiver  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Jeanette Munkvold Skovholt

Kopi til:

M62 EIENDOM AS Postboks 5666 Torgarden 7484 TRONDHEIM  
DIE NORWAY HOLDING AS Postboks 5666 Torgarden 7484 TRONDHEIM



2017/1144466 Side 3 av 3

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



Docusign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

# Annual Report 2024 Die Norway Holding AS

**Revenue statement**  
**Balance sheet**  
**Notes to the Accounts**

**Org.no.: 917 462 380**



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

## Income statement

Die Norway Holding AS

| Operating income and operating expenses | Note     | 2024               | 2023               |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Other expenses                          | 2        | 218 489            | 238 154            |
| <b>Total expenses</b>                   |          | <b>218 489</b>     | <b>238 154</b>     |
| <b>Operating profit</b>                 |          | <b>-218 489</b>    | <b>-238 154</b>    |
| <b>Financial income and expenses</b>    |          |                    |                    |
| Income from subsidiaries                |          | 6 112 198          | 0                  |
| Other interest income                   |          | 778 486            | 573 287            |
| Other financial income                  |          | 1 955              | 4 370              |
| Write-down of financial assets          |          | 20 184 988         | 0                  |
| Other interest expenses                 |          | 12 454 556         | 10 904 728         |
| Other financial expenses                |          | 239 846            | 204 228            |
| <b>Net financial items</b>              |          | <b>-25 986 753</b> | <b>-10 531 300</b> |
| Net profit before tax                   | 3        | -26 205 242        | -10 769 453        |
| <b>Net profit after tax</b>             |          | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Net profit or loss</b>               | <b>4</b> | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |
| <b>Attributable to</b>                  |          |                    |                    |
| Loss brought forward                    |          | 26 205 242         | 10 769 453         |
| <b>Total</b>                            | <b>4</b> | <b>-26 205 242</b> | <b>-10 769 453</b> |

Die Norway Holding AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

### Balance sheet

Die Norway Holding AS

| Assets                                    | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Non-current assets</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Non-current financial assets</b>       |      |                    |                    |
| Investments in subsidiaries               | 5    | 321 486 455        | 326 671 443        |
| <b>Total non-current financial assets</b> |      | <b>321 486 455</b> | <b>326 671 443</b> |
| <b>Total non-current assets</b>           |      | <b>321 486 455</b> | <b>326 671 443</b> |
| <b>Current assets</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Debtors</b>                            |      |                    |                    |
| Other short-term receivables              | 6    | 133 755            | 151 255            |
| Receivables to group entities             | 7    | 6 112 198          | 0                  |
| <b>Total receivables</b>                  |      | <b>6 245 953</b>   | <b>151 255</b>     |
| <b>Investments</b>                        |      |                    |                    |
| Cash and cash equivalents                 | 7    | 20 315 979         | 7 249 041          |
| <b>Total current assets</b>               |      | <b>26 561 932</b>  | <b>7 400 296</b>   |
| <b>Total assets</b>                       |      | <b>348 048 386</b> | <b>334 071 738</b> |



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

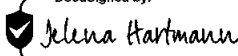
## Balance sheet

Die Norway Holding AS

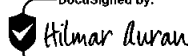
| Equity and liabilities                | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Equity</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Paid-in capital</b>                |      |                    |                    |
| Share capital                         | 4    | 151 105 584        | 151 103 184        |
| Share premium reserve                 | 4    | 66 995 200         | 26 997 600         |
| <b>Total paid-up equity</b>           |      | <b>218 100 784</b> | <b>178 100 784</b> |
| <b>Retained earnings</b>              |      |                    |                    |
| Uncovered loss                        | 4    | -72 700 064        | -46 494 823        |
| <b>Total retained earnings</b>        |      | <b>-72 700 064</b> | <b>-46 494 823</b> |
| <b>Total equity</b>                   |      | <b>145 400 720</b> | <b>131 605 961</b> |
| <b>Liabilities</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Other non-current liabilities</b>  |      |                    |                    |
| Liabilities to financial institutions | 6    | 0                  | 200 000 000        |
| <b>Total non-current liabilities</b>  |      | <b>0</b>           | <b>200 000 000</b> |
| <b>Current liabilities</b>            |      |                    |                    |
| Other current liabilities             |      | 202 647 667        | 2 465 777          |
| <b>Total current liabilities</b>      |      | <b>202 647 667</b> | <b>2 465 777</b>   |
| <b>Total liabilities</b>              |      | <b>202 647 667</b> | <b>202 465 777</b> |
| <b>Total equity and liabilities</b>   |      | <b>348 048 386</b> | <b>334 071 738</b> |

Oslo,

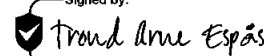
The board of Die Norway Holding AS

DocuSigned by:  
  
C1F5EE1D9C24439...

Jelena Hartmane  
chairman of the board

DocuSigned by:  
  
3B966CD7AFF9408...

Hilmar Auran  
member of the board

Signed by:  
  
A8D58AC2BB214FA...

Trond Arne Espås  
member of the board



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

## Accounting principles

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

The company owns 100% of the shares in Stortingsgata 6 II AS, which owns and manages Stortingsgata 6 in Oslo.

Pursuant to the requirements of Norwegian Accounting Act §3-3, it is confirmed that the requirements for the going concern assumption have been met and that the annual accounts have been prepared on this basis.

### 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. Deferred tax assets are not capitalized in accordance with generally accepted accounting principles for small companies.

### 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.

### Shares in subsidiaries

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

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

### 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.

## Note 1 Going concern - Waiver

As specified in note 5, Mortgaged debt amounts to NOK 200 000 000 and date of maturity is 14.10.2025.

There is a breach in loan conditions, but a waiver was given by the bank 30.06.2024..

The company has solid liquidity, so the Board of Directors considers that as of the date of signing of the balance sheet there is no significantly higher risk that the assumption of going concern is not present.



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

## Note 2 Benefits, remuneration to the chief executive, board and auditor

In 2024 the company had no employees. No loan has been granted to the CEO, the Chairman of the Board or other related parties.

### Auditor

Audit fees expensed for 2024 amount to 44 330.  
In addition there is a fee for other services of NOK 0.

## Note 3 Tax

| This year's tax expense                    | 2024     | 2023     |
|--|----------|----------|
| Entered tax on ordinary profit/loss:       |          |          |
| Payable tax                                | 0        | 0        |
| Changes in deferred tax assets             | 0        | 0        |
| <b>Tax expense on ordinary profit/loss</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Taxable income:

|                                 |                   |                    |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ordinary profit/loss before tax | -26 205 242       | -10 769 453        |
| Permanent differences           | 20 184 988        | 0                  |
| <b>Taxable income</b>           | <b>-6 020 254</b> | <b>-10 769 453</b> |

Payable tax in the balance:

|  |            |          |
|--|------------|----------|
| Payable tax on this year's result          | -1 344 684 | 0        |
| Payable tax on received Group contribution | 1 344 684  | 0        |
| <b>Total payable tax in the balance</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b> |

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

|  | 2024        | 2023        | Difference |
|--|-------------|-------------|------------|
| Accumulated loss to be brought forward       | -52 959 422 | -46 939 168 | 6 020 254  |
| Not included in the deferred tax calculation | 52 959 422  | 46 939 169  | -6 020 253 |
| Deferred tax assets (22 %)                   | 0           | 0           | 0          |



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

## Note 4 Share capital, shareholder information and equity

The share capital in Die Norway Holding AS as of 31/12/2024 consists of:

|                 | Number of | Nominal amount | Carrying value |
|-----------------|-----------|----------------|----------------|
| Ordinary shares | 2 400     | 62 960,66      | 151 105 584    |

### Shareholder

|                                 | Ordinary shares | Stake           |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Deka Immobilien Investment GmbH | 2 400,00        | 100,00 %        |
| <b>Total number of shares</b>   | <b>2 400,00</b> | <b>100,00 %</b> |

|                         | Share capital      | Share premium     | Uncovered loss     | Total equity       |
|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| As at 01.01.2024        | 151 103 184        | 26 997 600        | -46 494 823        | 131 605 961        |
| Result for the year     |                    | 0                 | -26 205 242        | -26 205 242        |
| Capital increase        | 2 400              | 39 997 600        |                    | 40 000 000         |
| <b>As at 31.12.2024</b> | <b>151 105 584</b> | <b>66 995 200</b> | <b>-72 700 064</b> | <b>145 400 720</b> |

The company is 100% owned by the fund Deka Immobilien Europa. The fund is owned by an investment company, which is owned 100% by DekaBank Deutsche Girozentrale. The company is a real estate fund managed by Deka Immobilien and all returns in the company is for the investors.



DocuSign Envelope ID: 17B7AA5D-AF99-456A-8F2C-50D3D573AABB

## Note 5 Investments in subsidiaries

| Company               | Ownership share | Profit/loss latest financial statement | Equity latest financial statement | Acquisition cost | Book value  |
|-----------------------|-----------------|--|-----------------------------------|------------------|-------------|
| Stortingsgata 6 II AS | 100%            | -8 525 583                             | 77 308 922                        | 341 453 378      | 321 486 455 |

The investments are valued according to the cost method.

## Note 6 Receivables and liabilities

|  | 2024     | 2023     |
|--|----------|----------|
| <b>Receivables with a maturity later than one year</b>   |          |          |
| Other receivables  | 0        | 0        |
| <b>Total</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Long-term debt with a maturity later than 5 years</b> |          |          |
| Debt to credit institutions                              | 0        | 0        |
| Other long-term debt                                     | 0        | 0        |
| <b>Total</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |

Mortgaged debt amounts to NOK 200 000 000 and date of maturity is 14.10.2025.

The property owned by the subsidiary Stortingsgata 6 II AS is secured as collateral against the loan to SEB. The property's booked value as of 31.12.2024 is NOK 253 921 874.

## Note 7 Related party balances

|                        | 2024              | 2023             |
|------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Receivables</b>     |                   |                  |
| Group contribution     | 6 112 198         | 0                |
| Bank balance DEKA bank | 17 850 869        | 3 550 747        |
| <b>Total</b>           | <b>23 963 067</b> | <b>3 550 747</b> |



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

To the Annual Shareholders' Meeting of Die Norway Holding AS

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

### Opinion

We have audited the financial statements of Die Norway Holding AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 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 in accordance with the requirements of the 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 management for the financial statements

Management (the board of directors) is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements 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 unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: 4AMRC-WMMNO-B77FP-2HT3L-6GNRU-69WRY



**Shape the future  
with confidence**

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Trondheim, 28 March 2025  
ERNST & YOUNG AS

*The auditor's report is signed electronically*

Christian Ronæss  
State Authorised Public Accountant (Norway)

Pennco Dokumentnøkkel: 4AMRC-WMMNO-B77FP-2HT3L-6GNRU-69WRY



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 14:46:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4AMRG-WMMNO-B77FP-2HT3L-6GNRU-69WRY

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

### 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.