

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 980 111
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARUCEL URBAN DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sales revenue		3 251 628	
Other operating income		51 696 025	
Sum inntekter		54 947 653	
Kostnader			
Depreciation	1	339 510	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	2 426 908	108 802
Sum kostnader		2 766 419	108 802
Driftsresultat		52 181 235	-108 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Financial income	3, 4	49 983 310	25 423 524
Sum finansinntekter		49 983 310	25 423 524
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	4		
Financial expenses	3, 4	19 235 445	1 457 316
Sum finanskostnader		19 235 445	1 457 316
Netto finans		30 747 865	23 966 208
Ordinært resultat før skattekostnad		82 929 100	23 857 407
Income tax expense	5	35 304 475	2 348 242
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 624 625	21 509 165
Årsresultat		47 624 625	21 509 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 624 625	21 509 165
Totalresultat		47 624 625	21 509 165
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Other equity		47 624 625	21 509 165
Sum overføringer og disponeringer	6	47 624 625	21 509 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Property, plant and equipment	1, 7		
Other operating assets	1		
Equipment	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	450 202 820	531 778 670
Lån til foretak i samme konsern	3	437 883 891	345 915 493
Sum finansielle anleggsmidler		888 086 711	877 694 163
Sum anleggsmidler		888 086 711	877 694 163
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		50 884	
Accounts receivables from group companies	3		
Other current receivables		646 969	
Konsernfordringer	3	96 934 565	7 339 859
Sum fordringer		97 632 417	7 339 859
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		160 561	70 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 561	70 276
Sum omløpsmidler		97 792 978	7 410 135
SUM EIENDELER		985 879 689	885 104 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	528 670 436	596 510 357
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		528 770 436	596 610 357
Opptjent egenkapital			
Other equity	6		115 253 982
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital			115 253 982
Sum egenkapital		528 770 436	711 864 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 076 553	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 076 553	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	189 401 409	72 156 045
Sum annen langsiktig gjeld		189 401 409	72 156 045
Sum langsiktig gjeld		190 477 962	72 156 045
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	133 533	18 609
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	3	266 495 458	101 042 547
Other current liabilities		2 299	22 758
Sum kortsiktig gjeld		266 631 290	101 083 914
Sum gjeld		457 109 252	173 239 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		985 879 689	885 104 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 458306

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 980 111
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARUCEL URBAN DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 928 980 111
CARUCEL URBAN DEVELOPMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sales revenue		3 251 628	
Other operating income		51 696 025	
Sum inntekter		54 947 653	
Kostnader			
Depreciation	1	339 510	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	2 426 908	108 802
Sum kostnader		2 766 419	108 802
Driftsresultat		52 181 235	-108 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Financial income	3, 4	49 983 310	25 423 524
Sum finansinntekter		49 983 310	25 423 524
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	4		
Financial expenses	3, 4	19 235 445	1 457 316
Sum finanskostnader		19 235 445	1 457 316
Netto finans		30 747 865	23 966 208
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	5	82 929 100	23 857 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 304 475	2 348 242
Årsresultat		47 624 625	21 509 165
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 624 625	21 509 165
Totalresultat		47 624 625	21 509 165
Overføringer og disponeringer			
Other equity		47 624 625	21 509 165
Sum overføringer og disponeringer	6	47 624 625	21 509 165



Organisasjonsnr: 928 980 111
CARUCEL URBAN DEVELOPMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Property, plant and
equipment 1, 7

Other operating assets 1

Equipment 1

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 450 202 820 531 778 670

Lån til foretak i samme
konsern 3 437 883 891 345 915 493

**Sum finansielle
anleggsmidler 888 086 711 877 694 163**

Sum anleggsmidler 888 086 711 877 694 163

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Accounts receivables 50 884

Accounts receivables from
group companies 3

Other current receivables 646 969

Konsernfordringer 3 96 934 565 7 339 859

Sum fordringer 97 632 417 7 339 859

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 160 561 70 276

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 160 561 70 276**

Sum omløpsmidler 97 792 978 7 410 135

SUM EIENDELER 985 879 689 885 104 298

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 6, 8 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer 6

Overkurs 6 528 670 436 596 510 357

Annen innskutt egenkapital 6



Sum innskutt egenkapital		528 770 436	596 610 357
Opptjent egenkapital			
Other equity	6		115 253 982
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital			115 253 982
Sum egenkapital		528 770 436	711 864 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 076 553	
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 076 553	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	189 401 409	72 156 045
Sum annen langsiktig gjeld		189 401 409	72 156 045
Sum langsiktig gjeld		190 477 962	72 156 045
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	133 533	18 609
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	3	266 495 458	101 042 547
Other current liabilities		2 299	22 758
Sum kortsiktig gjeld		266 631 290	101 083 914
Sum gjeld		457 109 252	173 239 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		985 879 689	885 104 298



Organisasjonsnr: 928 980 111
CARUCEL URBAN DEVELOPMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Skatteetaten

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

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

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

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

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

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

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

Bakgrunn

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

Skattekontorets vurdering

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

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



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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Vedlegg - Oversikt over selskaper som omfattes av vedtaket

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



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



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



Annual Report 2023

Carucel Urban Development AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: EZMBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CJDEZ

Org. no. : 928 980 111



Income Statement
Carucel Urban Development AS

Operating income and operating expenses	Note	2023	2022
Sales revenue		3 251 628	0
Other operating income		51 696 025	0
Total income		54 947 653	0
Depreciation	1	339 510	0
Other operating expenses	2	2 426 908	108 802
Total expenses		2 766 419	108 802
Operating profit/ loss		52 181 235	-108 802
Financial income and expenses			
Financial income	3, 4	49 983 310	25 423 524
Financial expenses	3, 4	19 235 445	1 457 316
Net financial items		30 747 865	23 966 208
Profit before income tax		82 929 100	23 857 407
Income tax expense	5	35 304 475	2 348 242
Profit for the year		47 624 625	21 509 165
Attributable to			
Other equity		47 624 625	21 509 165
Total	6	47 624 625	21 509 165

Penneo Dokumentnøkkel: EZMBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CIDEZ



Balance Sheet
Carucel Urban Development AS

Assets	Note	2023	2022
Non-current assets			
Non-current financial assets			
Investments in subsidiaries	7	450 202 820	531 778 670
Loan to group companies	3	437 883 891	345 915 493
Total non-current financial assets		888 086 711	877 694 163
Total non-current assets		888 086 711	877 694 163
Current assets			
Receivables			
Accounts receivables		50 884	0
Other current receivables		646 969	0
Receivables from group companies	3	96 934 565	7 339 859
Total receivables		97 632 417	7 339 859
Cash and cash equivalents			
Cash and cash equivalents		160 561	70 276
Total cash and cash equivalents		160 561	70 276
Total current assets		97 792 978	7 410 135
Total assets		985 879 689	885 104 298

Penneo Dokumentnøkkel: EZMBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CJDEZ



Balance Sheet
Carucel Urban Development AS

Equity and liabilities	Note	2023	2022
Equity			
<i>Paid-in equity</i>			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
Share premium	6	528 670 436	596 510 357
Total paid-in equity		528 770 436	596 610 357
<i>Other equity</i>			
Other equity	6	0	115 253 982
Total other equity		0	115 253 982
Total equity		528 770 436	711 864 339
Liabilities			
<i>Provisions</i>			
Deferred tax	5	1 076 553	0
Total provisions		1 076 553	0
<i>Non-current liabilities</i>			
Debt to group companies	3	189 401 409	72 156 045
Total non-current liabilities		189 401 409	72 156 045
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		133 533	18 609
Liabilities to group companies	3	266 495 458	101 042 547
Other current liabilities		2 299	22 758
Total current liabilities		266 631 290	101 083 914
Total liabilities		457 109 252	173 239 959
Total equity and liabilities		985 879 689	885 104 298

Oslo
The board of Carucel Urban Development AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Penneo Dokumentnøkkel: EZMBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CJDEZ



Notes to the financial statements 2023

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.

Merger

Carucel Urban Development AS is the acquiring company of mergers of wholly-owned subsidiaries. The merger is carried out with accounting effect and tax implementation from 1 January 2023.

Use of estimates

The preparation of financial statements in compliance with the Accounting Act requires the use of estimates. It also requires Group management to exercise judgment in applying the Group's accounting policies.

Revenue

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

Classification and assessment of balance sheet items

Assets intended for long-term ownership and use have been classified as fixed assets. Assets relating to the operating cycle have been classified as current assets. Other receivables are classified as current assets if they are to be repaid within one year of the transaction date. Similar criteria apply to liabilities. First year's instalments on long term liabilities and long term receivables are, however, not classified as short term liabilities and current assets.

Fixed assets

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

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

Impairment of fixed assets

Impairment tests are carried out if there is indication that the carrying amount of an asset exceeds the estimated recoverable amount. The test is performed on the lowest level of fixed assets at which independent ongoing 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.

Penneo Dokumenttjener EZNBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CIDEZ



Notes to the financial statements 2023

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

Accounts receivables and other receivables are recorded in the balance sheet at face value after deduction of provisions for expected loss. Provisions for losses are made on the basis of individual assessments of the individual receivables.

Additionally, for accounts receivables, an unspecified provision is made to cover expected losses.

Taxes

The income tax expense in the income statement consists of tax payable and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22 % on the basis of the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as any possible taxable loss carried forwards at the end of the accounting year. Tax enhancing or tax reducing temporary differences, which are reversed or may be reversed in the same period, have been offset and netted.

The disclosure of deferred tax benefits on net tax reducing differences which have not been eliminated, and tax losses varied forward losses, is based on estimated future earnings. Deferred tax and tax benefits which may be shown in the balance sheet are presented net.

Tax reduction on group contributions given and tax on group contribution received, booked as a reduction of acquisition cost or booked directly to equity, are booked directly against tax in the balance sheet (offset against tax payable if the group contribution has affected tax payable, and offset against deferred taxes if the group contribution has affected deferred taxes).

Comparison figures

In the event of a change in the classification of accounting items, the comparative figures have been restated accordingly. Comparable amounts have been prepared (best estimate) in accordance with the Accounting Act.

Penneo Dokumenttjener E2MBU-DZ78M-MEJ58-IF7V-WBJXG-CIDEZ



Notes to the financial statements 2023

Note 1 Fixed assets

	Buildings	Plant Under Construction	Land	Equipment	Total
Acquisition cost 01.01.	0	0	0	709 554	709 554
Additions from mergers	47 061 745	5 736	8 233 071	0	55 300 552
Disposals from mergers	-47 061 745	-5 736	-8 233 071	0	-55 300 552
Acquisition cost 31.12.	0	0	0	709 554	709 554
Acc. Deprec. 31.12.2023	0	0	0	709 554	709 554
Book value 31.12.	0	0	0	0	0
Deprec. and write down	339 510	0	0	0	339 510
Deprec. plan	Linear			Linear	
Economic useful life (years)	50			5	

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

No remuneration have been paid to senior executives or members of the board in 2023.

No loans/ sureties have been granted to the general manager, the Board chairman or other related parties.

OTP (Statutory occupational pension)

The company does not have employees, consequently it has not been necessary to establish a statutory occupational pension in accordance with the Norwegian law on required occupational pension ("lov om obligatorisk tjenestepensjon").

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

	2023	2022
Receivables		
Loans to group companies	437 883 891	345 915 493
Short term loans to group companies	96 934 565	7 339 859
Total	534 818 456	353 255 352
Liabilities		
Debts to group companies	189 401 409	72 156 045
Short term debts to group companies	266 495 458	101 042 547
Total	455 896 867	173 198 592

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



Notes to the financial statements 2023

Note 4 Items that are aggregated in the accounts

Financial income	2023	2022
Group contribution	28 524 931	7 332 459
Interest income from companies in the same group	19 036 973	4 905 594
Interest income	100 354	1 891
Financial income	2 321 053	13 380 423
Total financial income	49 983 310	25 423 524
Financial expenses	2023	2022
Write-down of financial assets	9 500 000	0
Interest expenses to companies in the same group	4 719 071	1 457 316
Interest expenses	5 015 294	0
Financial expenses	1 080	0
Total financial expenses	19 235 445	1 457 316

Note 5 Tax

This year's tax expense	2023	2022
Entered tax on ordinary profit/ loss:		
Payable tax	34 097 365	2 348 242
Changes in deferred tax	1 207 110	0
Tax expense on ordinary profit/loss	35 304 475	2 348 242
Taxable income:		
Result before tax	82 929 100	23 857 407
Permanent differences	77 545 792	-13 183 580
Changes in temporary differences	-5 486 869	0
Received intra-group contribution	68 377 010	0
Provided intra-group contribution	-223 365 033	-10 673 826
Taxable income	0	0
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	27 821 880	735 101
Payable tax on provided Group contribution	-49 140 307	-2 348 242
Payable tax on received Group contribution	21 318 427	1 613 141
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

	2023	2022	Difference
Tangible assets	0	-689 151	-689 151
Profit and loss account	4 893 422	95 704	-4 797 718
Total	4 893 422	-593 447	-5 486 869
Basis for deferred tax	4 893 422	-593 447	-5 486 869
Deferred tax (22 %)	1 076 553	-130 558	-1 207 111

Temporary differences from transferring companies in the merger are included in 2022. Therefore the temporary differences does not correspond to the signed financial statement of 2022.



Notes to the financial statements 2023

Note 6 Equity

	Share capital	Share premium	Other equity	Total equity
Equity 01.01	100 000	596 510 357	115 253 982	711 864 339
Other Changes			-407 154	-407 154
Intra Group Transaction at book value			-48 575 281	-48 575 281
Merger effects			-8 134 949	-8 134 949
Group contribution			-173 601 144	-173 601 144
Profit of the year			47 624 625	47 624 625
Reclassification		-67 839 921	67 839 921	0
Equity 31.12	100 000	528 670 436	0	528 770 436

Carucel Urban Development AS is the acquiring company of the mergers with Tennisveien 23 Leilighet II AS, Sørenga Leilighet 1 AS, Ullevålsveien 82B AS and Helgesens Gate 50 AS. The transferring companies were wholly-owned subsidiaries of Carucel Urban Development AS. The merger is carried out with accounting effect and tax implementation from 1 January 2023.

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

Balance sheet value of assets pledged as security	2023	2022
Shares in subsidiaries	268 853 616	263 090 581
Total	268 853 616	263 090 581

The shares and properties in subsidiaries are pledged as security for a loan of NOK 369 613 159 in Carucel Eiendom AS.

Note 8 Shareholders

The share capital in Carucel Urban Development AS as of 31.12 consists of:

	Total	Face value	Entered
Ordinary shares	1 000	100	100 000
Total	1 000		100 000

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest	Share of votes
Carucel Eiendom AS	1 000	100	100,0

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

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

Carucel Urban Development AS is the parent company in a subgroup, no consolidation has been made in accordance with the Accounting Act § 3-7.



PENNEO

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

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

Krefting, Carl Erik

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2024-05-07 09:21:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EZMBU-DZ78M-MEJ38-IF7V-WBJXG-CJDEZ

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>



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

Independent Auditor's Report

To the General meeting of Carucel Urban Development AS

Opinion

We have audited the financial statements of Carucel Urban Development AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2023
- The income statement for 2023
- 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 2023, 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 and using the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: DPFTV-4MACY-KTEQ8-P3FFB-ASH6F-2M237



PENNEO

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

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

Rebne, Fredrik Bratt

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 07:48:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DPFTV-4MACY-KTEQ8-P3FFB-ASH6F-2M237

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>