



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 124 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUFEMIAS HAGE FBK AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928124878

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue			200
Rental income		4 731 472	7 117 011
Other operating income		1 102 703	43 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 834 175</b>	<b>7 160 621</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	4 570 925	4 254 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	5 638 912	3 344 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 209 837</b>	<b>7 599 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 375 661</b>	<b>-439 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Financial income	3	115 590	79 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 590</b>	<b>79 634</b>
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3	5 944 537	5 172 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 944 537</b>	<b>5 172 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 828 947</b>	<b>-5 092 608</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 204 608</b>	<b>-5 531 757</b>
Income tax expense	4	-2 245 014	-1 215 731
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Transferred from other equity	5	-7 959 594	-4 316 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Research & development			
Utsatt skattefordel	4	6 448 828	4 203 814
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 448 828</b>	<b>4 203 814</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 6	68 664 939	65 373 573
Operating moveable equipment	1	87 839	135 751
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 752 778</b>	<b>65 509 324</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6, 7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 201 605</b>	<b>69 713 138</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables	6	1 189 995	1 119 444
Other current receivables		4 030 049	6 492 065
Konsernfordringer	6, 7	22 656 733	4 314 770
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 876 777</b>	<b>11 926 279</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	6	2 706 745	1 063 781
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 706 745</b>	<b>1 063 781</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 583 522</b>	<b>12 990 060</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	477 047	477 047
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>507 047</b>	<b>507 047</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	14 678 012	-1 256
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 678 012</b>	<b>-1 256</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 185 059</b>	<b>505 791</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	88 937 588	81 328 089
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 937 588</b>	<b>81 328 089</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 937 588</b>	<b>81 328 089</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 536 250	481 174
Tax payable	4		
Public duties payable			
Kortsiktig konserngjeld	7	8 409	206 587
Other current liabilities		117 821	181 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 662 481</b>	<b>869 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 600 068</b>	<b>82 197 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 488102

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 928 124 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUFEMIAS HAGE FBK AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

**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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 928 124 878  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue			200
Rental income		4 731 472	7 117 011
Other operating income		1 102 703	43 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 834 175</b>	<b>7 160 621</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	4 570 925	4 254 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	5 638 912	3 344 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 209 837</b>	<b>7 599 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 375 661</b>	<b>-439 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Financial income	3	115 590	79 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 590</b>	<b>79 634</b>
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3	5 944 537	5 172 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 944 537</b>	<b>5 172 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 828 947</b>	<b>-5 092 608</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 204 608</b>	<b>-5 531 757</b>
Income tax expense	4	-2 245 014	-1 215 731
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Transferred from other equity	5	-7 959 594	-4 316 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>



Organisasjonsnr: 928 124 878  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Research & development			
Utsatt skattefordel	4	6 448 828	4 203 814
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 448 828</b>	<b>4 203 814</b>

##### Varige driftsmidler

Property, plant and equipment	1, 6	68 664 939	65 373 573
Operating moveable equipment	1	87 839	135 751
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 752 778</b>	<b>65 509 324</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6, 7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 201 605</b>	<b>69 713 138</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Accounts receivables	6	1 189 995	1 119 444
Other current receivables		4 030 049	6 492 065
Konsernfordringer	6, 7	22 656 733	4 314 770
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 876 777</b>	<b>11 926 279</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents	6	2 706 745	1 063 781
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 706 745</b>	<b>1 063 781</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 583 522</b>	<b>12 990 060</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital	5, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	477 047	477 047



Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>507 047</b>	<b>507 047</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	14 678 012	-1 256
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 678 012</b>	<b>-1 256</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 185 059</b>	<b>505 791</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	88 937 588	81 328 089
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 937 588</b>	<b>81 328 089</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 937 588</b>	<b>81 328 089</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 536 250	481 174
Tax payable	4		
Public duties payable			
Kortsiktig konserngjeld	7	8 409	206 587
Other current liabilities		117 821	181 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 662 481</b>	<b>869 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 600 068</b>	<b>82 197 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>



Organisasjonsnr: 928 124 878  
EUFEMIAS HAGE FBK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

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

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

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

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

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

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

### Bakgrunn

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

### Skattekontorets vurdering

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

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



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

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

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

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

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
Skatteetaten

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



## Vedlegg - Oversikt over selskaper som omfattes av vedtaket

<b>Selskap</b>	<b>Org.nr.</b>
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



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

To the General Meeting of Eufemias Hage FBK AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of Eufemias Hage FBK AS.

The financial statements  
comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2024
- The income statement for 2024
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

### Basis for Opinion

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

### Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material



misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: H4YNF-484WE-04TMD-JNSOE-60ME8-ZGL0M



# 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

2025-04-30 14:23:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H4YNF-484WE-04TMD-JNSOE-60ME8-ZGLOM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Annual Report 2024

## Eufemias Hage Fbk AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Org.no.: 928 124 878



## Income Statement

### Eufemias Hage Fbk AS

Operating income and operating expenses	Note	2024	2023
Sales revenue		0	200
Rental income		4 731 472	7 117 011
Other operating income		1 102 703	43 410
<b>Total income</b>		<b>5 834 175</b>	<b>7 160 621</b>
Depreciation	1	4 570 925	4 254 800
Other operating expenses	2	5 638 912	3 344 970
<b>Total expenses</b>		<b>10 209 837</b>	<b>7 599 770</b>
<b>Operating profit/loss</b>		<b>-4 375 661</b>	<b>-439 149</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3	115 590	79 634
Financial expenses	3	5 944 537	5 172 242
<b>Net financial items</b>		<b>-5 828 947</b>	<b>-5 092 608</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>-10 204 608</b>	<b>-5 531 757</b>
Income tax expense	4	-2 245 014	-1 215 731
<b>Profit for the year</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>
<b>Attributable to</b>			
Transferred from other equity	5	7 959 594	4 316 026
<b>Total</b>		<b>-7 959 594</b>	<b>-4 316 026</b>



**Balance Sheet**  
Eufemias Hage Fbk AS

Assets	Note	2024	2023
<b>Non-current assets</b>			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax assets	4	6 448 828	4 203 814
<b>Total intangible assets</b>		<b>6 448 828</b>	<b>4 203 814</b>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Property, plant and equipment	1, 6	68 664 939	65 373 573
Operating moveable equipment	1	87 839	135 751
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>68 752 778</b>	<b>65 509 324</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>75 201 605</b>	<b>69 713 138</b>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables	6	1 189 995	1 119 444
Other current receivables		4 030 049	6 492 065
Receivables from group companies	6, 7	22 656 733	4 314 770
<b>Total receivables</b>		<b>27 876 777</b>	<b>11 926 279</b>
<i>Cash and cash equivalents</i>			
Cash and cash equivalents	6	2 706 745	1 063 781
<b>Total cash and cash equivalents</b>		<b>2 706 745</b>	<b>1 063 781</b>
<b>Total current assets</b>		<b>30 583 522</b>	<b>12 990 060</b>
<b>Total assets</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>



**Balance Sheet**  
Eufemias Hage Fbk AS

Equity and liabilities	Note	2024	2023
<b>Equity</b>			
<i>Paid-in equity</i>			
Share capital	5, 8	30 000	30 000
Share premium	5	477 047	477 047
<b>Total paid-in equity</b>		<b>507 047</b>	<b>507 047</b>
<i>Other equity</i>			
Other equity	5	14 678 012	-1 256
<b>Total retained earnings</b>		<b>14 678 012</b>	<b>-1 256</b>
<b>Total equity</b>		<b>15 185 059</b>	<b>505 791</b>
<b>Liabilities</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
Debt to group companies	7	88 937 588	81 328 089
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>88 937 588</b>	<b>81 328 089</b>
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		1 536 250	481 174
Liabilities to group companies	7	8 409	206 587
Other current liabilities		117 821	181 556
<b>Total current liabilities</b>		<b>1 662 481</b>	<b>869 317</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>90 600 068</b>	<b>82 197 406</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>105 785 127</b>	<b>82 703 197</b>

Oslo, 23.04.2025  
The board of Eufemias Hage Fbk AS

\_\_\_\_\_  
Carl Erik Krefting  
Chairman of the board

\_\_\_\_\_  
Caroline Brun-Lie Krefting  
Member of the board

\_\_\_\_\_  
Carey Joseph Flaherty  
Member of the board

\_\_\_\_\_  
Ola M Abdelrahman  
Member of the board



## Notes to the financial statements 2024

### Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. The accounts have been prepared on the going concern assumption.

### Use of estimates

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

### Revenue

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

Revenue from compensation for early tenant relocation or breach of contract is recognized when the tenant relocates and is recorded as Other operating income.

### Classification and assessment of balance sheet items

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

### Fixed assets

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

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

### Impairment of fixed assets

Impairment tests are carried out if there is indication that the carrying amount of an asset exceeds the estimated recoverable amount. The test is performed on the lowest level of fixed assets at which independent ingoing cashflows can be identified. If the carrying amount is higher than both the fair value less cost to sell and the value in use (net present value of future use/ownership), the asset is written down to the highest of fair value less cost to sell and the value in use.

Previous impairment charges, except write-down of goodwill, are reversed in later periods if the conditions causing the write-down are no longer present.

### Receivables

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

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



## Notes to the financial statements 2024

### Taxes

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

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

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

### Comparison figures

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



## Notes to the financial statements 2024

### Note 1 Fixed assets

	Buildings	Technical Installations	Land	Plant under construction	Machinery and equipment	Software	Total
Acquisition cost 01.01.	40 767 995	33 154 298	10 142 742	137 820	239 560	71 028	84 513 444
Additions	4 699 099	1 853 728	0	1 261 551	0	0	7 814 378
Disposals	0	0	0	0	0	0	0
<b>Acquisition cost 31.12.</b>	<b>45 467 094</b>	<b>35 008 026</b>	<b>10 142 742</b>	<b>1 399 371</b>	<b>239 560</b>	<b>71 028</b>	<b>92 327 822</b>
Acc. Deprec. 31.12.2024	5 575 711	17 776 584	0	0	151 721	71 028	23 575 045
<b>Book value 31.12.</b>	<b>39 891 383</b>	<b>17 231 442</b>	<b>10 142 742</b>	<b>1 399 371</b>	<b>87 839</b>	<b>0</b>	<b>68 752 777</b>
Deprec. and write down	1 146 934	3 376 078	0	0	47 912	0	4 570 925
Deprec. plan	Linear	Linear			Linear	Linear	
Economic useful life (years)	50	10			5	2	

Tenant improvements are recognized in the following asset groups: buildings, fixed technical installations and equipment. Depreciation is calculated on a straight line basis. Economic useful life is set to reflect the rent period for the tenant.

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

No remuneration have been paid to senior executives or members of the board in 2024.

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

#### OTP (Statutory occupational pension)

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

### Note 3 Items that are aggregated in the accounts

<b>Financial income</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Interest income	115 520	79 529
Other financial income	70	105
<b>Total financial income</b>	<b>115 590</b>	<b>79 634</b>
<b>Financial expenses</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Interest expenses to companies in the same group	5 944 037	5 171 742
Financial expense	500	500
<b>Total financial expenses</b>	<b>5 944 537</b>	<b>5 172 242</b>



## Notes to the financial statements 2024

### Note 4 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	-2 245 014	-1 215 731
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>-2 245 014</b>	<b>-1 215 731</b>
Taxable income:		
Result before tax	-10 204 608	-5 531 757
Permanent differences	0	5 709
Changes in temporary differences	4 093 244	1 723 651
<b>Taxable income</b>	<b>-6 111 364</b>	<b>-3 802 397</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Difference</b>
Tangible assets	-1 381 093	270 053	1 651 145
Accounts receivable	-1 625 125	-1 715 149	-90 024
Profit and loss account	174 784	218 480	43 696
Other differences	1 391 926	3 880 353	2 488 427
<b>Total</b>	<b>-1 439 507</b>	<b>2 653 737</b>	<b>4 093 244</b>
Accumulated loss to be brought forward	-27 873 346	-21 761 982	6 111 364
Cut interest deduction	-35 389	-35 389	0
Not included in the deferred tax calculation	35 389	35 389	0
<b>Basis for deferred tax assets</b>	<b>-29 312 853</b>	<b>-19 108 245</b>	<b>10 204 608</b>
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-6 448 828</b>	<b>-4 203 814</b>	<b>2 245 014</b>

### Note 5 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Equity 01.01	30 000	477 047	-1 256	505 791
Received group contribution			22 638 862	22 638 862
Annual profit of the year			-7 959 594	-7 959 594
<b>Equity 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>477 047</b>	<b>14 678 012</b>	<b>15 185 059</b>



## Notes to the financial statements 2024

### Note 6 Debtors, liabilities, pledged assets and guarantees etc.

<b>Balance sheet value of assets pledged as security</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Property, plant and equipment	68 664 939	65 373 573
Accounts receivables	1 189 995	1 119 444
Receivables from group companies	22 656 733	4 314 770
Cash and cash receivables	2 706 745	1 063 781
<b>Total</b>	<b>95 218 412</b>	<b>71 871 567</b>

The property, cash and receivables are pledged as security for a loan of NOK 1 931 390 113 in Oslo Bay District AS.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Receivables</b>		
Receivables from group companies	22 656 733	4 314 770
<b>Total</b>	<b>22 656 733</b>	<b>4 314 770</b>
<b>Liabilities</b>		
Debt to group companies	88 937 588	81 328 089
Liabilities to group companies	8 409	206 587
<b>Total</b>	<b>88 945 997</b>	<b>81 534 676</b>

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

### Note 8 Shareholders

The share capital in Eufemias Hage Fbk AS as of 31.12 consists of:

	<b>Total</b>	<b>Face value</b>	<b>Entered</b>
Ordinary shares	30 000	1	30 000
<b>Total</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

#### Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

	<b>Ordinary</b>	<b>Owner interest</b>	<b>Share of votes</b>
Bispevika Portfolio AS	30 000	100	100,0

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

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



## Eufemias Hage Fbk AS 22

---

Name	Date
Ola Abdelrahman	2025-04-28

---

Name	Date
Carey Flaherty	2025-04-29

---

Name	Date
Carl Erik Krefting	2025-04-29

---

Name	Date
caroline brun-lie krefting	2025-04-29



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))