



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 927 056 682 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | CARUCEL HOME AS |
| Forretningsadresse: | Fridtjof Nansens plass 4 0160 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Carucel AS |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 08.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Other expenses | 1 | 2 288 831 | 2 284 |
| Sum kostnader | | 2 288 831 | 2 284 |
| Driftsresultat | | -2 288 831 | -2 284 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Income from subsidiaries | 2 | 5 890 858 | 1 899 846 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 15 453 534 | |
| Annen renteinntekt | | 30 906 | 59 |
| Other financial income | | 1 195 621 | |
| Sum finansinntekter | | 22 570 920 | 1 899 905 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 27 036 117 | 2 907 775 |
| Annen rentekostnad | | 9 834 955 | 1 145 474 |
| Other financial expenses | | 1 030 000 | |
| Sum finanskostnader | | 37 901 072 | 4 053 249 |
| Netto finans | | -15 330 152 | -2 153 344 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -17 618 983 | -2 155 628 |
| Income tax expense | 4 | -1 820 334 | 4 256 003 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Årsresultat | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Totalresultat | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 15 089 466 |
| Udekket tap | | | -21 501 097 |
| Transferred from other equity | | -15 798 649 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | -15 798 649 | -6 411 631 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 1 568 048 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 568 048 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 2 | 677 848 125 | 690 635 299 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 2 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 334 757 363 | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 2 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 012 605 488 | 690 635 299 |
| Sum anleggsmidler | | 1 014 173 536 | 690 635 299 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Other short-term receivables | | 199 273 | 2 292 510 |
| Konsernfordringer | 3 | 7 135 575 | 45 798 150 |
| Sum fordringer | | 7 334 848 | 48 090 660 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Cash and cash equivalents | | 265 515 | 29 215 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 265 515 | 29 215 |
| Sum omløpsmidler | | 7 600 364 | 48 119 875 |
| SUM EIENDELER | | 1 021 773 900 | 738 755 174 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Share capital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 5, 6 | | |
| Overkurs | 5 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 030 000 | 23 030 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 6 198 009 | |
| Udekket tap | 5 | | 21 501 097 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 198 009 | -21 501 097 |
| Sum egenkapital | | 29 228 009 | 1 528 903 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Sum langsiktig gjeld | | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 68 755 | 23 167 175 |
| Tax payable | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 19 345 469 |
| Other current liabilities | | 64 550 | 353 183 259 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 305 | 395 695 903 |
| Sum gjeld | | 992 545 891 | 737 226 271 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 021 773 900 | 738 755 174 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481481

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 056 682
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARUCEL HOME AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carucel AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 927 056 682
CARUCEL HOME AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Other expenses | 1 | 2 288 831 | 2 284 |
| Sum kostnader | | 2 288 831 | 2 284 |
| Driftsresultat | | -2 288 831 | -2 284 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Income from subsidiaries | 2 | 5 890 858 | 1 899 846 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 15 453 534 | |
| Annen renteinntekt | | 30 906 | 59 |
| Other financial income | | 1 195 621 | |
| Sum finansinntekter | | 22 570 920 | 1 899 905 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 27 036 117 | 2 907 775 |
| Annen rentekostnad | | 9 834 955 | 1 145 474 |
| Other financial expenses | | 1 030 000 | |
| Sum finanskostnader | | 37 901 072 | 4 053 249 |
| Netto finans | | -15 330 152 | -2 153 344 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -17 618 983 | -2 155 628 |
| Income tax expense | 4 | -1 820 334 | 4 256 003 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Årsresultat | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Totalresultat | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 15 089 466 |
| Udekket tap | | | -21 501 097 |
| Transferred from other equity | | -15 798 649 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | -15 798 649 | -6 411 631 |



Organisasjonsnr: 927 056 682
CARUCEL HOME AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 568 048
Sum immaterielle eiendeler 1 568 048

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 677 848 125 690 635 299
Investering i annet foretak i samme konsern 2
Lån til foretak i samme konsern 3 334 757 363
Investeringer i tilknyttet selskap 2
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 3
Sum finansielle anleggsmidler 1 012 605 488 690 635 299
Sum anleggsmidler 1 014 173 536 690 635 299

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other short-term receivables 199 273 2 292 510
Konsernfordringer 3 7 135 575 45 798 150
Sum fordringer 7 334 848 48 090 660

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 265 515 29 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 265 515 29 215

Sum omløpsmidler 7 600 364 48 119 875

SUM EIENDELER 1 021 773 900 738 755 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 5, 6 30 000 30 000
Beholdning av egne aksjer 5, 6



| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Overkurs | 5 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 23 030 000 | 23 030 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Other equity | 5 | 6 198 009 | |
| Udekket tap | 5 | | 21 501 097 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 198 009 | -21 501 097 |
| Sum egenkapital | | 29 228 009 | 1 528 903 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Sum langsiktig gjeld | | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 68 755 | 23 167 175 |
| Tax payable | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 3 | | 19 345 469 |
| Other current liabilities | | 64 550 | 353 183 259 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 305 | 395 695 903 |
| Sum gjeld | | 992 545 891 | 737 226 271 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 021 773 900 | 738 755 174 |



Organisasjonsnr: 927 056 682
CARUCEL HOME AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Skatteetaten

Vår dato
09.03.2023

Din/Deres dato
13.02.2023

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
AR536736160

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2020/6228462

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

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

Att. Frederik M. Waaler

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

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

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

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

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

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



Bakgrunn

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

Skattekontorets vurdering

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

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

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

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

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

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



Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



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

Independent Auditor's Report

To the Annual Shareholders meeting of Carucel Home AS

Opinion

We have audited the financial statements of Carucel Home AS.

The financial statements comprise:

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

In our opinion:

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

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

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

Pemso Dokumentnøkkel: BLG3C-FENG5-VCHXX-J3UP5-XHHL4-F0KND



PENNEO

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

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

Eivin Aleksander Redbo

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:00:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BLG3C-FENG5-VCHXX-J3UPS-XHHL4-F0KND

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Annual Report 2022

Carucel Home AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-4LW-T421D-ZINGOS-OND7V-4ZICP

Org. no. : 927 056 682



Income statement

Carucel Home AS

| Operating income and operating expenses | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Other expenses | 1 | 2 288 831 | 2 284 |
| Total expenses | | 2 288 831 | 2 284 |
| Operating profit/loss | | -2 288 831 | -2 284 |
| Financial income and expenses | | | |
| Income from subsidiaries | 2 | 5 890 858 | 1 899 846 |
| Interest income from group companies | 3 | 15 453 534 | 0 |
| Other interest income | | 30 906 | 59 |
| Other financial income | | 1 195 621 | 0 |
| Interest expense to group companies | 3 | 27 036 117 | 2 907 775 |
| Other interest expenses | | 9 834 955 | 1 145 474 |
| Other financial expenses | | 1 030 000 | 0 |
| Net financial items | | -15 330 152 | -2 153 344 |
| Profit before income tax | | -17 618 983 | -2 155 628 |
| Income tax expense | 4 | -1 820 334 | 4 256 003 |
| Profit of the year | | -15 798 649 | -6 411 631 |
| Brought forward | | | |
| Group contribution payable | | 0 | 15 089 466 |
| Loss brought forward | | 0 | 21 501 097 |
| Transferred from other equity | | 15 798 649 | 0 |
| Total brought forward | 5 | -15 798 649 | -6 411 631 |

Penneo Dokumentnøkkel: GTCGG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



Balance sheet

Carucel Home AS

| Assets | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|--------------------|
| Non-current assets | | | |
| <i>Intangible assets</i> | | | |
| Deferred tax assets | 4 | 1 568 048 | 0 |
| Total intangible assets | | 1 568 048 | 0 |
| <i>Non-current financial assets</i> | | | |
| Investments in subsidiaries | 2 | 677 848 125 | 690 635 299 |
| Loan to group companies | 3 | 334 757 363 | 0 |
| Total non-current financial assets | | 1 012 605 488 | 690 635 299 |
| Total non-current assets | | 1 014 173 536 | 690 635 299 |
| Current assets | | | |
| <i>Receivables</i> | | | |
| Other short-term receivables | | 199 273 | 2 292 510 |
| Receivables from group companies | 3 | 7 135 575 | 45 798 150 |
| Total receivables | | 7 334 848 | 48 090 660 |
| <i>Cash and cash equivalents</i> | | | |
| Cash and cash equivalents | | 265 515 | 29 215 |
| Total bank deposits, cash and cash equivalents | | 265 515 | 29 215 |
| Total current assets | | 7 600 364 | 48 119 875 |
| Total assets | | 1 021 773 900 | 738 755 174 |

Penneo Dokumentnøkkel: GTCGG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



Balance sheet

Carucel Home AS

| Equity and liabilities | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------------|--------------------|
| Equity | | | |
| <i>Paid in equity</i> | | | |
| Share capital | 5, 6 | 30 000 | 30 000 |
| Other paid-in equity | 5 | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Total paid-in equity | | 23 030 000 | 23 030 000 |
| <i>Other equity</i> | | | |
| Other equity | 5 | 6 198 009 | 0 |
| Uncovered loss | 5 | 0 | -21 501 097 |
| Total retained earnings | | 6 198 009 | -21 501 097 |
| Total equity | | 29 228 009 | 1 528 903 |
| Liabilities | | | |
| <i>Other non-current liabilities</i> | | | |
| Liabilities to group companies | 3 | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Total non-current liabilities | | 992 412 586 | 341 530 368 |
| <i>Current liabilities</i> | | | |
| Accounts payable | | 68 755 | 23 167 175 |
| Liabilities to group companies | 3 | 0 | 19 345 469 |
| Other current liabilities | | 64 550 | 353 183 259 |
| Total current liabilities | | 133 305 | 395 695 903 |
| Total liabilities | | 992 545 891 | 737 226 271 |
| Total equity and liabilities | | 1 021 773 900 | 738 755 174 |

Oslo,
The board of Carucel Home AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



Notes to the financial statement 2022

Accounting principles

The financial statements have been prepared in compliance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles. As the situation is per preparation, there is no uncertainty regarding continued operations. 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.

Classification and assessment of balance sheet items

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

Fixed assets

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

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

Impairment of fixed assets

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

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

Investments in other companies

The cost method is applied to investments in other companies. The carrying amount is increased when funds are added through capital increases or when group contributions are made to subsidiaries. Dividends received are generally recognised as income. Dividends/ group contribution from subsidiaries are booked in the same year as the subsidiary makes the provision for the amount. Dividends from other companies are reflected as financial income when the dividends are approved. Investments are written down to fair value if the fair value is lower than the carrying amount.

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 statement 2022

Taxes

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

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

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

Comparison figures

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

Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



Notes to the financial statement 2022

Note 1 Personnel expenses, number of employees, remuneration, loan to employees

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

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

Note 2 Investments in subsidiaries, associates and joint ventures

Investments in subsidiaries, associated companies and joint ventures are booked according to the cost method.

| Company | Location | Ownership/ voting rights | Book value |
|---------------------|----------|-----------------------------|--------------------|
| Home Eiendom AS | Oslo | 100 % | 330 601 160 |
| Home Eiendom II ANS | Oslo | 90 % | 347 246 965 |
| | | | 677 848 125 |

For the loan in the mother company Carucei Eiendom AS the company's and the subsidiaries' shares are pledged as first priority security limited to MNOK 672.

The company complies by generally accepted accounting principles for small enterprises and consequently no consolidation has been prepared. This is in accordance with the Accounting Act § 3-2, subsection 4.

Note 3 Intercompany balances

| Receivables | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Long term receivables | 7 037 611 | 45 798 150 |
| Short term receivables | 92 172 | 0 |
| Group contribution receivable | 334 757 363 | 0 |
| Total receivables | 341 887 145 | 45 798 150 |
| | | |
| Liabilities | 2022 | 2021 |
| Long term liabilities | 992 412 586 | 341 530 368 |
| Group contribution payable | 0 | 19 345 469 |
| Total liabilities | 992 412 586 | 360 875 837 |

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



Notes to the financial statement 2022

Note 4 Tax

| This year's tax expense | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|------------------|
| Entered tax on ordinary profit/ loss: | | |
| Payable tax | 0 | 4 256 003 |
| Changes in deferred tax assets | -1 820 334 | 0 |
| Tax expense on ordinary profit/ loss | -1 820 334 | 4 256 003 |
| Taxable income: | | |
| Result before tax | -17 618 983 | -2 155 628 |
| Permanent differences | 9 344 738 | 602 793 |
| Received intra-group contribution | 1 146 753 | 20 898 304 |
| Provided intra-group contribution | 0 | -19 345 469 |
| Taxable income | -7 127 493 | 0 |
| Payable tax in the balance: | | |
| Payable tax on this year's result | -1 548 274 | -933 014 |
| Payable tax on provided Group contribution | 0 | -4 256 003 |
| Payable tax on received Group contribution | 1 548 274 | 5 189 017 |
| Total payable tax in the balance | 0 | 0 |

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

| | 2022 | 2021 | Difference |
|--|-------------------|-------------|-------------------|
| Accumulated loss to be brought forward | -7 127 493 | 0 | 7 127 493 |
| Basis for deferred tax assets | -7 127 493 | 0 | 7 127 493 |
| Deferred tax assets (22 %) | -1 568 048 | 0 | 1 568 048 |

Note 5 Equity

| | Share capital | Other Paid-in equity | Uncovered loss | Other equity | Total equity |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Equity 01.01 | 30 000 | 23 000 000 | -21 501 097 | 0 | 1 528 903 |
| Sale of shares in subsidiaries | | | | 42 603 289 | 42 603 289 |
| Received group contribution | | | | 894 467 | 894 467 |
| Reclassification | | | 21 501 097 | -21 501 097 | 0 |
| Annual net profit/ loss | | | | -15 798 649 | -15 798 649 |
| Equity 31.12 | 30 000 | 23 000 000 | 0 | 6 198 009 | 29 228 009 |

Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



Notes to the financial statement 2022

Note 6 Shareholders

The share capital in Carucel Home AS as of 31.12 consists of:

| | Total | Face value | Entered |
|-----------------|--------------|-------------------|----------------|
| Ordinary shares | 1 000 | 30,0 | 30 000 |
| Total | 1 000 | | 30 000 |

Ownership structure

The largest shareholders in % at year end:

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP



PENNEO

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

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

Carl Erik Krefting

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2023-05-04 11:31:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GTOG6-I4LW-T421D-ZINOS-0ND7V-4ZICP

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>