



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 108 165
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LISTIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Carucel Eiendom AS
Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		4 296 904	4 230 390
Other income		130	36 653
Sum inntekter		4 297 034	4 267 043
Kostnader			
Depreciation	1	896 818	821 445
Other expenses	2	1 481 062	2 311 972
Sum kostnader		2 377 880	3 133 417
Driftsresultat		1 919 155	1 133 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		26 318	172
Sum finansinntekter		26 318	172
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	261 730	138 850
Sum finanskostnader		261 730	138 850
Netto finans		-235 412	-138 678
Ordinært resultat før skattekostnad		1 683 743	994 948
Income tax expense	4	370 866	218 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 312 877	776 059
Årsresultat		1 312 877	776 059
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 312 877	776 059
Totalresultat		1 312 877	776 059
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			469 287
Other equity	5	1 312 877	306 772



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		1 312 877	776 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	156 270	527 136
Sum immaterielle eiendeler		156 270	527 136
Varige driftsmidler			
Property, plant and equipment	1, 6	19 668 077	19 948 975
Sum varige driftsmidler		19 668 077	19 948 975
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		19 824 346	20 476 111
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables	6	81 797	1 064 820
Other short-term receivables		1 597 714	1 005 973
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		1 679 511	2 070 793
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		3 293 408	2 068 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 293 408	2 068 703
Sum omløpsmidler		4 972 918	4 139 496
SUM EIENDELER		24 797 265	24 615 606

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Share capital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	17 259 860	17 259 860
Sum innskutt egenkapital		17 289 860	17 289 860
Opptjent egenkapital			
Other equity		1 312 877	
Sum opptjent egenkapital		1 312 877	
Sum egenkapital		18 602 737	17 289 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 186 737	6 389 282
Sum annen langsiktig gjeld		5 186 737	6 389 282
Sum langsiktig gjeld		5 186 737	6 389 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 687	94 484
Tax payable	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	18 861	601 650
Other current liabilities		785 243	240 330
Sum kortsiktig gjeld		1 007 791	936 464
Sum gjeld		6 194 528	7 325 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 797 265	24 615 606



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481410

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 108 165
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LISTIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Carucel Eiendom AS
Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 108 165
LISTIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Rental income		4 296 904	4 230 390
Other income		130	36 653
Sum inntekter		4 297 034	4 267 043
Kostnader			
Depreciation	1	896 818	821 445
Other expenses	2	1 481 062	2 311 972
Sum kostnader		2 377 880	3 133 417
Driftsresultat		1 919 155	1 133 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		26 318	172
Sum finansinntekter		26 318	172
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	261 730	138 850
Sum finanskostnader		261 730	138 850
Netto finans		-235 412	-138 678
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	4	370 866	218 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 312 877	776 059
Årsresultat		1 312 877	776 059
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 312 877	776 059
Totalresultat		1 312 877	776 059
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			469 287
Other equity	5	1 312 877	306 772
Sum overføringer og disponeringer		1 312 877	776 059



Organisasjonsnr: 923 108 165
LISTIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	156 270	527 136
Sum immaterielle eiendeler		156 270	527 136

Varige driftsmidler

Property, plant and equipment	1, 6	19 668 077	19 948 975
Sum varige driftsmidler		19 668 077	19 948 975

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		19 824 346	20 476 111

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Accounts receivables	6	81 797	1 064 820
Other short-term receivables		1 597 714	1 005 973
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		1 679 511	2 070 793

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents		3 293 408	2 068 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 293 408	2 068 703

Sum omløpsmidler		4 972 918	4 139 496
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		24 797 265	24 615 606
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	17 259 860	17 259 860
Sum innskutt egenkapital		17 289 860	17 289 860

Opptjent egenkapital

Other equity		1 312 877	
--------------	--	-----------	--



Sum opptjent egenkapital		1 312 877	
Sum egenkapital		18 602 737	17 289 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 186 737	6 389 282
Sum annen langsiktig gjeld		5 186 737	6 389 282
Sum langsiktig gjeld		5 186 737	6 389 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 687	94 484
Tax payable	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	18 861	601 650
Other current liabilities		785 243	240 330
Sum kortsiktig gjeld		1 007 791	936 464
Sum gjeld		6 194 528	7 325 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 797 265	24 615 606



Organisasjonsnr: 923 108 165
LISTIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Annual Report 2022

Listia Eiendom AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Financial Statement

Pemso Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211

Org. no. : 923 108 165



Income statement

Listia Eiendom AS

Operating income and operating expenses	Note	2022	2021
Rental income		4 296 904	4 230 390
Other income		130	36 653
Total income		4 297 034	4 267 043
Depreciation	1	896 818	821 445
Other expenses	2	1 481 062	2 311 972
Total expenses		2 377 880	3 133 417
Operating profit/ loss		1 919 155	1 133 626
Financial income and expenses			
Other interest income		26 318	172
Interest expense to group companies	3	261 730	138 850
Net financial items		-235 412	-138 678
Profit before income tax		1 683 743	994 948
Income tax expense	4	370 866	218 889
Profit of the year		1 312 877	776 059
Brought forward			
Group contribution payable		0	469 287
Other equity	5	1 312 877	306 772
Total brought forward		1 312 877	776 059

Pemseo Dokumentnøkkel: D825N-WKAUG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



Balance sheet

Listia Eiendom AS

Assets	Note	2022	2021
Non-current assets			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax assets	4	156 270	527 136
Total intangible assets		156 270	527 136
<i>Property, plant and equipment</i>			
Property, plant and equipment	1, 6	19 668 077	19 948 975
Total property, plant and equipment		19 668 077	19 948 975
Total non-current assets		19 824 346	20 476 111
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables	6	81 797	1 064 820
Other short-term receivables		1 597 714	1 005 973
Total receivables		1 679 511	2 070 793
<i>Cash and cash equivalents</i>			
Cash and cash equivalents		3 293 408	2 068 703
Total bank deposits, cash and cash equivalents		3 293 408	2 068 703
Total current assets		4 972 918	4 139 496
Total assets		24 797 265	24 615 606

Pemco Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



Balance sheet

Listia Eiendom AS

Equity and liabilities	Note	2022	2021
Equity			
<i>Paid in equity</i>			
Share capital	5, 7	30 000	30 000
Share premium	5	17 259 860	17 259 860
Total paid-up equity		17 289 860	17 289 860
<i>Other equity</i>			
Other equity		1 312 877	0
Total retained earnings		1 312 877	0
Total equity		18 602 737	17 289 860
<i>Other non-current liabilities</i>			
Liabilities to group companies	3	5 186 737	6 389 282
Total non-current liabilities		5 186 737	6 389 282
<i>Current liabilities</i>			
Accounts payable		203 687	94 484
Liabilities to group companies	3	18 861	601 650
Other current liabilities		785 243	240 330
Total current liabilities		1 007 791	936 464
Total liabilities		6 194 528	7 325 746
Total equity and liabilities		24 797 265	24 615 606

Oslo, _____
The board of Listia Eiendom AS

Carl Erik Krefting
chairman of the board

Pemco Dokumentnøkkel: D825N-WKAUG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



Notes to the financial statement 2022

Accounting principles

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

Use of estimates

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

Revenue

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

Classification and assessment of balance sheet items

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

Fixed assets

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

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

Impairment of fixed assets

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

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

Receivables

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

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

Pemco Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



Notes to the financial statement 2022

Taxes

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

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

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

Comparison figures

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

Pemco Dokumentnokkef: D825N-WK4UG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



Notes to the financial statement 2022

Note 1 Fixed assets

	Buildings	Fixed technical installations	Plant under construction	Land	Total
Acquisition cost 01.01.	29 944 210	3 098 347	0	1 800 000	34 842 557
Additions	0	0	615 920	0	615 920
Disposals	0	0	0	0	0
Acquisition cost 31.12.	29 944 210	3 098 347	615 920	1 800 000	35 458 476
Accumulated depreciation 31.12.2022	15 236 133	554 266	0	0	15 790 400
Book value as at 31.12.	14 708 076	2 544 081	615 920	1 800 000	19 668 077
Depreciation and write downs	597 645	299 173	0	0	896 818
Depreciation plan	Linear	Linear			
Economic useful life (years)	50 years	10 years			

Note 2 Personnel expenses, number of employees etc

The company has not had employees during the financial year.

No loans/ sureties has been granted to members of the board or to members of other administrative, management or control bodies.

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

	2022	2021
Liabilities		
Long term liabilities	5 186 737	6 323 357
Group contribution payable	0	601 650
Total	5 186 737	6 925 007

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

Pemmo Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QUG1G-18H13-U4211



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	132 363
Changes in deferred tax assets	370 866	86 526
Tax expense on ordinary profit/ loss	370 866	218 889
Taxable income:		
Result before tax	1 683 743	994 948
Permanent differences	2 016	0
Changes in temporary differences	-1 883 262	-393 298
Provided intra-group contribution	0	-601 650
Taxable income	-197 503	0
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	132 363
Payable tax on provided Group contribution	0	-132 363
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
Tangible assets	-1 876 241	-1 807 432	68 809
Accounts receivable	-95 000	-1 571 976	-1 476 976
Other differences	1 458 428	983 333	-475 095
Total	-512 813	-2 396 075	-1 883 262
Accumulated loss to be brought forward	-197 503	0	197 503
Basis for deferred tax assets	-710 316	-2 396 075	-1 685 759
Deferred tax assets (22 %)	-156 270	-527 136	-370 867

Note 5 Equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total equity
Equity 01.01	30 000	17 259 860	0	17 289 860
Annual net profit/ loss			1 312 877	1 312 877
Equity 31.12	30 000	17 259 860	1 312 877	18 602 737



Notes to the financial statement 2022

Note 6 Charges and guarantees

The mother company Carucel Sentrum Holding AS has a bond loan with nominal value NOK 423 000 000. Nordic Trustee AS has pledged the company's properties, shares and receivables as security for the loan. The pledge is limited to NOK 656 040 000. The balance sheet value of the properties is 19 668 077 NOK, and the receivables 81 797.

Note 7 Shareholders

The share capital in Listia Eiendom AS as of 31.12 consists of:

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

Ownership structure

Shareholders in % at year end:

	Ordinary	Owner interest
Carucel Sentrum Holding AS	30 000	100,0

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

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

Pemco Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QU61G-18H13-U4211



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: 85.167.xxx.xxx

2023-04-28 18:46:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D825N-WK4UG-PFL4Z-QU6TG-18H13-U4211

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 Annual Shareholders meeting of Listia Eiendom AS

Opinion

We have audited the financial statements of Listia Eiendom AS.

The financial statements comprise:

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

In our opinion:

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

Basis for Opinion

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

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

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

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6QSC5-0EXWV-QVIXXM-06QF4-SESMS-ZXDJK



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

2023-04-28 19:40:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6QSCS-0EXWV-QVIXXM-06QF-4-SESM5-ZXDJK

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>



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.