



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 101 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN 235 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 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: Carl Erik Krefting  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### 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, 11.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		118 227	121 274
Rental income		2 545 214	2 379 983
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 663 441</b>	<b>2 501 257</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	433 708	669 289
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	393 392	1 081 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>827 100</b>	<b>1 750 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 836 341</b>	<b>750 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Financial income	3, 4	519 527	429 287
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>519 527</b>	<b>429 287</b>
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3		
<b>Netto finans</b>		<b>519 527</b>	<b>429 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 355 868</b>	<b>1 179 795</b>
Income tax expense	5	518 291	259 555
<b>Årsresultat</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		1 837 577	920 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 7	21 656 866	22 090 574
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 656 866</b>	<b>22 090 574</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	7 809 042	6 224 738
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 809 042</b>	<b>6 224 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 465 908</b>	<b>28 315 312</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables from group companies	4		
Other current receivables		74 937	31 075
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 937</b>	<b>31 075</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		228 353	793 858
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>228 353</b>	<b>793 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>303 290</b>	<b>824 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	25 344 656	25 344 656
Annen innskutt egenkapital	6	1 320 068	1 485 394
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6		
Udekket tap	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	300 729	347 360
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>300 729</b>	<b>347 360</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>300 729</b>	<b>347 360</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	70 670	85 705
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	2 698 817	1 732 969
Other current liabilities		4 260	114 161
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 773 746</b>	<b>1 932 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 074 475</b>	<b>2 280 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 476661

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 101 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EKEBERGVEIEN 235 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 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: Carl Erik Krefting  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### 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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 923 101 314  
EKEBERGVEIEN 235 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		118 227	121 274
Rental income		2 545 214	2 379 983
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 663 441</b>	<b>2 501 257</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	433 708	669 289
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	393 392	1 081 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>827 100</b>	<b>1 750 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 836 341</b>	<b>750 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Financial income	3, 4	519 527	429 287
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>519 527</b>	<b>429 287</b>
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3		
<b>Netto finans</b>		<b>519 527</b>	<b>429 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 355 868</b>	<b>1 179 795</b>
Income tax expense	5	518 291	259 555
<b>Årsresultat</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		1 837 577	920 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>



Organisasjonsnr: 923 101 314  
EKEBERGVEIEN 235 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 7	21 656 866	22 090 574
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 656 866</b>	<b>22 090 574</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	7 809 042	6 224 738
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 809 042</b>	<b>6 224 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 465 908</b>	<b>28 315 312</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables from group companies	4		
Other current receivables		74 937	31 075
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 937</b>	<b>31 075</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		228 353	793 858
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>228 353</b>	<b>793 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>303 290</b>	<b>824 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	25 344 656	25 344 656



Annen innskutt egenkapital	6	1 320 068	1 485 394
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6		
Udekket tap	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelser	5	300 729	347 360
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>300 729</b>	<b>347 360</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	70 670	85 705
Tax payable	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	2 698 817	1 732 969
Other current liabilities		4 260	114 161
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 773 746</b>	<b>1 932 835</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 074 475</b>	<b>2 280 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>



Organisasjonsnr: 923 101 314  
EKEBERGVEIEN 235 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Skatteetaten

Vår dato 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 Ekebergveien 235 AS

## Independent Auditor's Report

### Opinion

We have audited the financial statements of Ekebergveien 235 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 DokumentID: 5XPO4-RG6FW-6377L-PQLH1-22HPZ-PK1Y0



# 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

2025-05-08 13:54:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5XPQ4-RG6FW-6377L-PQLHI-22IPZ-PKJYO

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 Ekebergveien 235 AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Pemso Dokumentnøkkel: RV/MCO-02/MW-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY

Org. no. : 923 101 314



## Income Statement

Ekebergveien 235 AS

Operating income and operating expenses	Note	2024	2023
Sales revenue		118 227	121 274
Rental income		2 545 214	2 379 983
<b>Total income</b>		<b>2 663 441</b>	<b>2 501 257</b>
Depreciation	1	433 708	669 289
Other operating expenses	2	393 392	1 081 460
<b>Total expenses</b>		<b>827 100</b>	<b>1 750 749</b>
<b>Operating profit/ loss</b>		<b>1 836 341</b>	<b>750 508</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3, 4	519 527	429 287
<b>Net financial items</b>		<b>519 527</b>	<b>429 287</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>2 355 868</b>	<b>1 179 795</b>
Income tax expense	5	518 291	259 555
<b>Profit for the year</b>		<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>
<b>Attributable to</b>			
Other equity		1 837 577	920 240
<b>Total</b>	6	<b>1 837 577</b>	<b>920 240</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: RVMCO-02MIV-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY



**Balance Sheet**  
Ekebergveien 235 AS

Assets	Note	2024	2023
<b>Non-current assets</b>			
<b>Property, plant and equipment</b>			
Property, plant and equipment	1, 7	21 656 866	22 090 574
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>21 656 866</b>	<b>22 090 574</b>
<b>Non-current financial assets</b>			
Loan to group companies	4	7 809 042	6 224 738
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>7 809 042</b>	<b>6 224 738</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>29 465 908</b>	<b>28 315 312</b>
<b>Current assets</b>			
<b>Receivables</b>			
Other current receivables		74 937	31 075
<b>Total receivables</b>		<b>74 937</b>	<b>31 075</b>
<b>Cash and cash equivalents</b>			
Cash and cash equivalents		228 353	793 858
<b>Total cash and cash equivalents</b>		<b>228 353</b>	<b>793 858</b>
<b>Total current assets</b>		<b>303 290</b>	<b>824 933</b>
<b>Total assets</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>

Pemmo Dokumentnøkkel: RVMCO-02MIV-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY



**Balance Sheet**  
Ekebergveien 235 AS

Equity and liabilities	Note	2024	2023
<b>Equity</b>			
<b><i>Paid-in equity</i></b>			
Share capital	6, 8	30 000	30 000
Share premium	6	25 344 656	25 344 656
Other paid-in capital	6	1 320 068	1 485 394
<b>Total paid-in equity</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Total equity</b>		<b>26 694 723</b>	<b>26 860 050</b>
<b>Liabilities</b>			
<b><i>Provisions</i></b>			
Deferred tax	5	300 729	347 360
<b>Total provisions</b>		<b>300 729</b>	<b>347 360</b>
<b><i>Current liabilities</i></b>			
Accounts payable		70 670	85 705
Liabilities to group companies	4	2 698 817	1 732 969
Other current liabilities		4 260	114 161
<b>Total current liabilities</b>		<b>2 773 746</b>	<b>1 932 835</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>3 074 475</b>	<b>2 280 195</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>29 769 198</b>	<b>29 140 245</b>

Oslo, 05.05.2025  
The board of Ekebergveien 235 AS

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

Pemso Dokumentnøkkel: RV/MCO-02/MW-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY



## 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.

### 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.

Pemmo Dokumentnøkkel: RVMCO-02MIV-8164P-825M3-MT3Z8-S0FKY



## Notes to the financial statements 2024

### Note 1 Fixed assets

	Buildings	Technical Installations	Land	Total
Acquisition cost 01.01.	8 726 108	4 980 899	14 437 475	28 144 482
Disposals	0	0	0	0
<b>Acquisition cost 31.12.</b>	<b>8 726 108</b>	<b>4 980 899</b>	<b>14 437 475</b>	<b>28 144 482</b>
Acc. Deprec. 31.12.2024	1 819 335	4 668 281	0	6 487 616
<b>Book value 31.12.</b>	<b>6 906 773</b>	<b>312 619</b>	<b>14 437 475</b>	<b>21 656 866</b>
Deprec. and write down	171 199	262 509	0	433 708
Deprec. plan	Linear	Linear		
Economic useful life (years)	50	10		

### 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

Financial income	2024	2023
Interest income from companies in the same group	495 744	408 800
Interest income	21 715	18 515
Other financial income	2 068	1 972
<b>Total financial income</b>	<b>519 527</b>	<b>429 287</b>

### Note 4 Inter-company items between companies in the same group

	2024	2023
<b>Receivables</b>		
Loans to group companies	7 809 042	6 224 738
<b>Total</b>	<b>7 809 042</b>	<b>6 224 738</b>
<b>Liabilities</b>		
Debts to group companies	0	97 297
Short term debts to group companies	2 698 817	1 635 672
<b>Total</b>	<b>2 698 817</b>	<b>1 732 969</b>

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



## Notes to the financial statements 2024

### Note 5 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Entered tax on ordinary profit/ loss:		
Payable tax	564 922	354 517
Changes in deferred tax	-46 631	-94 962
<b>Tax expense on ordinary profit/ loss</b>	<b>518 291</b>	<b>259 555</b>
Taxable income:		
Result before tax	2 355 868	1 179 795
Permanent differences	0	0
Changes in temporary differences	211 958	431 645
Provided intra-group contribution	-2 567 826	-1 611 440
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	564 922	651 204
Payable tax on provided Group contribution	-564 922	-651 204
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences 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	1 366 952	1 578 910	211 958
<b>Total</b>	<b>1 366 952</b>	<b>1 578 910</b>	<b>211 958</b>
<b>Basis for deferred tax</b>	<b>1 366 952</b>	<b>1 578 910</b>	<b>211 958</b>
<b>Deferred tax (22 %)</b>	<b>300 729</b>	<b>347 360</b>	<b>46 631</b>

### Note 6 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other paid-in equity</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Equity 01.01	30 000	25 344 656	1 485 394	0	26 860 050
Group contribution			0	-2 002 904	-2 002 904
Profit of the year			0	1 837 577	1 837 577
Reclassification			-165 327	165 327	0
<b>Equity 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>25 344 656</b>	<b>1 320 067</b>	<b>0</b>	<b>26 694 723</b>

Pemmo Dokumentnøkkel: RV/MCO-02/MW-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY



## Notes to the financial statements 2024

### Note 7 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	21 656 866	22 090 574
<b>Total</b>	<b>21 656 866</b>	<b>22 090 574</b>

The property is pledged as security for a loan of NOKm 125 319 883 in Carucel Eiendom AS.

### Note 8 Shareholders

The share capital in Ekebergveien 235 AS as of 31.12 consists of:

	<b>Total</b>	<b>Face value</b>	<b>Entered</b>
Ordinary shares	1 000	30	30 000
<b>Total</b>	<b>1 000</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>
Carucel Urban Development AS	1 000	100	100,0

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

Ekebergveien 235 AS is a subsidiary of Carucel AS which prepare consolidated accounts wherein Ekebergveien 235 AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.

Pemseo Dokumentnøkkel: RVMCO-02MIV-8164P-825M3-MT3Z8-SOFKY



# PENNEO

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

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

## Krefting, Carl Erik

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-4060711

IP: 109.74.xxx.xxx

2025-05-05 14:08:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: R/MCO-02MW-8164P-825M3-MT3Z8-S0FKY

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.