



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde
9900 KIRKENES

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: Peter Steiness Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 216 784	5 804 630
Sum inntekter		6 216 784	5 804 630
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 641 784	1 976 191
Annen driftskostnad		1 151 224	1 741 297
Sum kostnader		3 793 008	3 717 488
Driftsresultat		2 423 776	2 087 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 401 268	1 468 071
Annen finansinntekt			257
Sum finansinntekter		1 401 268	1 468 328
Annen rentekostnad		3 015 002	2 872 557
Annen finanskostnad		12 869	1 500
Sum finanskostnader		3 027 871	2 874 057
Netto finans		-1 626 603	-1 405 729
Resultat før skattekostnad		797 173	681 413
Skattekostnad		176 019	149 898
Årsresultat		621 154	531 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		379 249	91 747
Sum immaterielle eiendeler		379 249	91 747
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 674 797	20 392 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 050	80 518
Sum varige driftsmidler		18 720 847	20 472 986
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		22 498 000	24 192 220
Sum finansielle anleggsmidler		22 498 000	24 192 220
Sum anleggsmidler		41 598 096	44 756 953
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		112 298	104 334
Andre fordringer		193 785	382 321
Sum fordringer		306 083	486 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		623 942	1 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		623 942	1 290
Sum omløpsmidler		930 025	487 945
SUM EIENDELER		42 528 121	45 244 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 900 000	2 900 000
Overkurs		5 202	5 600 000
Sum innskutt egenkapital		2 905 202	8 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 229	5 594 794
Sum opptjent egenkapital		-2 229	-5 594 794
Sum egenkapital		2 902 973	2 905 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 691 352	38 632 704
Sum annen langsiktig gjeld		35 691 352	38 632 704
Sum langsiktig gjeld		35 691 352	38 632 704
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 941 352	2 941 352
Leverandørgjeld		258 721	176 209
Kortsiktig konserngjeld		186 629	215 249
Annen kortsiktig gjeld		547 094	374 179
Sum kortsiktig gjeld		3 933 796	3 706 989
Sum gjeld		39 625 148	42 339 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 528 121	45 244 899



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 712074

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde
9900 KIRKENES

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: Peter Steiness Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 216 784	5 804 630
Sum inntekter		6 216 784	5 804 630
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 641 784	1 976 191
Annen driftskostnad		1 151 224	1 741 297
Sum kostnader		3 793 008	3 717 488
Driftsresultat		2 423 776	2 087 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 401 268	1 468 071
Annen finansinntekt			257
Sum finansinntekter		1 401 268	1 468 328
Annen rentekostnad		3 015 002	2 872 557
Annen finanskostnad		12 869	1 500
Sum finanskostnader		3 027 871	2 874 057
Netto finans		-1 626 603	-1 405 729
Resultat før skattekostnad		797 173	681 413
Skattekostnad		176 019	149 898
Årsresultat		621 154	531 515



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 379 249 91 747
Sum immaterielle eiendeler 379 249 91 747

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18 674 797 20 392 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 46 050 80 518
Sum varige driftsmidler 18 720 847 20 472 986

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 22 498 000 24 192 220
Sum finansielle anleggsmidler 22 498 000 24 192 220

Sum anleggsmidler 41 598 096 44 756 953

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 112 298 104 334
Andre fordringer 193 785 382 321
Sum fordringer 306 083 486 655

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 623 942 1 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 623 942 1 290

Sum omløpsmidler 930 025 487 945

SUM EIENDELER 42 528 121 45 244 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 900 000 2 900 000
Overkurs 5 202 5 600 000



Sum innskutt egenkapital	2 905 202	8 500 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 229	5 594 794
Sum opptjent egenkapital	-2 229	-5 594 794
Sum egenkapital	2 902 973	2 905 206
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 691 352	38 632 704
Sum annen langsiktig gjeld	35 691 352	38 632 704
Sum langsiktig gjeld	35 691 352	38 632 704
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 941 352	2 941 352
Leverandørgjeld	258 721	176 209
Kortsiktig konserngjeld	186 629	215 249
Annen kortsiktig gjeld	547 094	374 179
Sum kortsiktig gjeld	3 933 796	3 706 989
Sum gjeld	39 625 148	42 339 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 528 121	45 244 899



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST 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.



Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 16.10.2017	Vår dato 06.11.2017
Telefon 22078139	Deres referanse Peter Steiness Larsen	Vår referanse 2017/1102382

TSCHUDI SHIPPING COMPANY AS
Postboks 86
1325 LYSAKER

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

— Vi viser til deres brev av 16. oktober 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

Tschudi Kirkenes AS	org.nr. 988 605 085
Kirkenes Industrial Logistics Area AS	org.nr. 986 879 781
Tschudi Bulk Terminals AS	org.nr. 994 740 563
Tschudi Aggregates AS	org.nr. 994 540 149
Kirkenesvannet Eiendom AS	org.nr. 988 159 808
Tschudi Kirkenes Eiendom AS	org.nr. 990 612 447
Setter Invest AS	org.nr. 886 578 962

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskap dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

Alle de 7 selskapene som det søkes for har virksomhet i Norge. Selskapene eies 100 % av mor-/holdingselskapet Titlis AS (org. nr 977349117), men gjennom sin tilknytning til det internasjonale søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS påvirkes virksomheten til Titlis AS med datter- og datterdatterselskap betydelig fra utlandet og internasjonale kunder og leverandører. Tschudi Shipping Company AS har tidligere fått innvilget å avlegge årsregnskap på engelsk og har benyttet seg av dette siden da.

Titlis AS er et rent holdingselskap og konsernspissen for selskapene nevnt over.

Tschudi Kirkenes AS sin virksomhet omfatter eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling i Kirkenes. Selskapets kunder er lokale leietakere i Kirkenes.

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse:
Se www.skatteetaten.no
Org.nr: 996250318
E-post: skatteetaten.no/sendepost

Sentralbord
800 80 000
Telefaks
22 17 08 60



Kirkenes Industrial Logistics Area AS sin virksomhet omfatter eie og drift av kaianlegg innenfor olje og gass. Selskapet har for tiden liten aktivitet.

Tschudi Bulk Terminals AS sin virksomhet er havnerelatert gjennom eksport av jernkonsentrat. Selskapet har primært internasjonale shipping firmaer som kunder.

Tschudi Aggregates AS sin virksomhet omfatter produksjon, kjøp og salg, utvikling, drift og vedlikehold for produksjon av pukk. Selskapets kunder er både nasjonale og internasjonale. Tschudi Aggregates AS sin hovedleverandør er Sydvaranger AS. Aktiviteten i Tschudi Aggregates AS er for tiden lav.

Kirkenesvannet Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har to kunder: Tschudi Kirkenes AS og Sydvaranger AS.

Tschudi Kirkenes Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom kjøp og utvikling av eiendom samt forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har for tiden liten aktivitet.

Setter Invest AS sin virksomhet er innenfor utleie av næringseiendom. Selskapet har i dag kunder innenfor det offentlige samt det private, lokale næringsliv.

Titlis AS sitt hovedkontor er på Lysaker i Bærum, mens de andre 4 selskapene har sin administrasjon i Kirkenes, Sør-Varanger kommune. Arbeidsspråket internt og forretningsmessig er både engelsk og norsk, mens det i forbindelse med styremøter, rapportering, regnskap og finans alene er på engelsk. Søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS avlegger sitt årsregnskap etter IFRS på engelsk, og det er således ønskelig at konsernregnskapet til Titlis AS også skal kunne avlegges på engelsk.

Det er opplyst at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

Skattedirektoratets 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 m.v., 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 Skattedirektoratets 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 Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et aksjeselskap. Eierkretsen er begrenset. Andre konsernselskaper har benytter engelsk språk. Selskapene opererer i en internasjonal bransje. Arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer

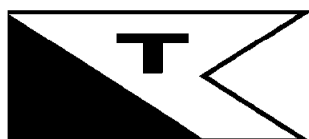




Docusign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

Setter Invest AS

A company within the **TSCHUDIN** group



Annual report 2024



Docusign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Table of Contents

Income Statement	3
Balance Sheet	4
Notes to financial statements	6
Note 1 Accounting principles	6
Note 2 Personnel expenses and audit fees	6
Note 3 Receivables from and payables to Group companies	7
Note 4 Non-current assets	7
Note 5 Equity	8
Note 6 Tax	8
Note 7 Debt to credit institutions	9
Note 8 Going concern	9
Auditor's report	10



Docusign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Income Statement

For the period 01.01 – 31.12

(NOK)

	Note	2024	2023
OPERATING INCOME			
Rental income		6 216 784	5 804 630
TOTAL OPERATING INCOME		6 216 784	5 804 630
OPERATING EXPENSES			
Depreciation and impairment loss	4	2 641 784	1 976 191
Other operating expenses		1 151 224	1 741 297
TOTAL OPERATING EXPENSES		3 793 008	3 717 488
OPERATING RESULT		2 423 776	2 087 142
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Interest income from Group companies		1 401 268	1 468 071
Interest expenses		-3 015 002	-2 872 557
Other financial expenses		-12 700	-1 500
Net gain/loss from currency exchange		-169	257
FINANCIAL RESULT		-1 626 603	-1 405 729
PROFIT / (LOSS) BEFORE TAXES		797 173	681 413
Income tax expense	6	176 019	149 898
NET PROFIT / (LOSS)		621 154	531 515



DocuSign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Balance Sheet

As at 31.12

(NOK)

	Note	2024	2023
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS			
INTANGIBLE ASSETS			
Deferred tax asset	6	379 249	91 747
TOTAL INTANGIBLE ASSETS		379 249	91 747
TANGIBLE ASSETS			
Buildings and real estate	4,7	18 674 797	20 044 409
Construction in progress	4	0	348 059
Other non-current assets	4	46 050	80 518
TOTAL TANGIBLE ASSETS		18 720 847	20 472 986
FINANCIAL ASSETS			
Loan receivables from Group companies	3	22 498 000	24 192 220
TOTAL FINANCIAL ASSETS		22 498 000	24 192 220
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		41 598 096	44 756 953
CURRENT ASSETS			
RECEIVABLES			
Trade accounts receivable		112 298	104 334
Other receivables		193 785	382 321
TOTAL RECEIVABLES		306 083	486 656
Cash and cash equivalents		623 942	1 290
TOTAL CURRENT ASSETS		930 025	487 946
TOTAL ASSETS		42 528 121	45 244 899



DocuSign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

	Note	2024	2023
EQUITY			
ISSUED EQUITY			
Share capital	5	2 900 000	2 900 000
Share premium	5	5 202	5 600 000
TOTAL ISSUED EQUITY		2 905 202	8 500 000
OTHER EQUITY			
Other equity	5	-2 229	-5 594 794
TOTAL OTHER EQUITY		-2 229	-5 594 794
TOTAL EQUITY		2 902 973	2 905 206
LIABILITIES			
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long term debt to credit institutions	7	35 691 352	38 632 704
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES		35 691 352	38 632 704
CURRENT LIABILITIES			
Short term debt to credit institutions	7	2 941 352	2 941 352
Trade accounts payable		258 721	176 209
Current payables to Group companies	3	186 629	215 249
Other current payables		547 094	374 179
TOTAL CURRENT LIABILITIES		3 933 796	3 706 989
TOTAL LIABILITIES		39 625 148	42 339 693
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		42 528 121	45 244 899

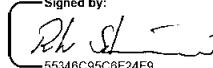
Lysaker, June 30, 2025

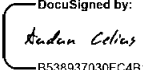
Signed by:

628F3E432E994CC...
Felix Henry Tschudi
Chairman of Board

DocuSigned by:

A70549BD8247460...
Jon Edvard Sundnes
Member of Board

Signed by:

55348C95C6F24F9...
Peter Steiness Larsen
Member of Board

DocuSigned by:

B538937030FC4B1...
Audun Celius
General Manager



DocuSign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Notes to financial statements

Note 1 Accounting principles

The Financial Statements for Setter Invest AS (the "Company") have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small companies. According to the permission received from the Directorate of Taxes, the current financial statements have been prepared only in English as the main users of these financial statements are English-speaking users.

The Company's shares are held by Tschudi Kirkenes Eiendom AS, which is a subsidiary of Tschudi Kirkenes AS owned by Titlis AS. Glarona AS prepares consolidated financial statements including the financial statements of the Company. The consolidated financial statements of Glarona AS are available in the Parent company's office at Strandveien 50, 1366 Lysaker.

Sales revenue

Revenue from sales of goods is recognized upon delivery. Revenue from providing services is recognized upon performance.

Taxes

The income tax expense is comprised of both tax payable for the period, and changes in deferred tax. Deferred tax is determined based on existing temporary differences between accounting net income and tax net income, including year-end loss carry-forwards, calculated at 22%. Temporary differences, both positive and negative, which will or are likely to reverse in the same period, are recorded as a net amount. Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is probable that unused tax credits and unused tax losses can be utilized against future taxable profit.

Non-current assets

Tangible non-current assets are comprised of assets intended for long-term ownership and use. Tangible non-current assets are valued at cost. Tangible non-current assets are recorded in the balance sheet and depreciated over the estimated useful economic life. Tangible non-current assets are written down to recoverable amount when decreases in value are expected to be permanent. The recoverable amount is the greater of the net selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value. Impairment losses recognized are reversed when the basis for the impairment loss is no longer evident.

Receivables

Accounts receivables and other receivables are recorded at nominal value less an allowance for doubtful accounts. Allowance for doubtful accounts is determined based on an assessment of individual receivables.

Note 2 Personnel expenses and audit fees

As of 31.12.2024, the Company had no employees. No salaries and other remuneration were paid to members of the board and general manager. The regulation of OTP scheme does not apply to the Company.



DocuSign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Auditor

The fee for annual audit services amounted to NOK 59 478 in 2024 (2023: NOK 72 077). The amounts are excluding VAT.

Note 3 Receivables from and payables to Group companies

The Company had following outstanding balances with other Group companies:

	2024	2023
Long-term loan receivables, including	22 498 000	24 192 220
- Group contribution given	-2 106 900	-1 274 700
- Group contribution received	1 020 000	400 000
Total long-term loan receivables	22 498 000	24 192 220

	2024	2023
Trade payables	186 629	215 249
Total short-term payables	186 629	215 249

Note 4 Non-current assets

	Buildings and real estate	Other non-current assets	Construction in progress	Total
Cost as of 01.01.2024	37 010 767	371 680	348 059	37 730 506
Additions in 2024	1 237 705	0	0	1 237 705
Disposals / Reclassification in 2024	-1 067 120	0	-348 059	-1 415 179
Cost as of 31.12.2024	37 181 352	371 680	0	37 553 032
Accumulated depreciation as of 31.12.2024	-18 506 554	-325 630	0	-18 832 184
Book value as of 31.12.2024	18 674 798	46 050	0	18 720 847
Annual depreciation	-1 985 185	-34 468	0	-2 019 653
Annual impairment	-622 131	0	0	-622 131

Useful life (linear) is 50 years to buildings and real estate. Additions to the buildings are depreciated over 10 years.

The impairment loss recognized in 2024 was related to the replacement of elevator in a commercial building (the book value of old elevator was written down and the new elevator was recognized as a new asset).

The Company has long-term rental agreements with its tenants. Only a limited amount of vacant area is available in the Company's building. Considering the above there is no indication that the Company's assets are impaired.



DocuSign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Note 5 Equity

The share capital of the Company consists of 2.900 shares each with a nominal value of NOK 1.000. Tschudi Kirkenes Eiendom AS owns 100% of the shares.

	Share capital	Share premium	Other equity	Total
Equity as of 01.01.2024	2 900 000	5 600 000	-5 594 794	2 905 206
Distributed group contribution	0	0	-1 643 387	-1 643 387
Received group contribution	0	0	1 020 000	1 020 000
Covering losses	0	-5 594 798	5 594 798	0
Net result for the year	0	0	621 154	621 154
Equity as of 31.12.2024	2 900 000	5 202	-2 229	2 902 973

Note 6 Tax

Specification of the year's tax base	2024	2023
Profit before tax	797 173	681 413
Permanent differences	3 000	0
Change in temporary differences	1 306 831	593 376
Received group contribution	0	0
Total income before tax losses carried forward	2 107 004	1 274 789
Use of tax losses carried forward from previous years	0	0
Taxable income before group contribution	2 107 004	1 274 789
Specification of the year's tax expenses		
Calculated tax from taxable income	463 541	280 454
Calculated tax from previous year	-20	-13
Total payable tax before group contribution	463 521	280 441
Tax effect from change in deferred tax asset (liability)	-287 502	-130 543
Total tax expense	176 019	149 898

The tax payable for the year is settled entirely by giving a group contribution. Giving group contribution was offset against long-term receivables and therefore has no negative effect on the liquidity of the Company.

Specification of temporary differences	2024	2023	Change
Non-current assets	-1 723 861	-417 030	-1 306 831
Total	-1 723 861	-417 030	-1 306 831
Tax losses carried forward	0	0	0
Deferred tax	-379 249	-91 747	-287 502



Docusign Envelope ID: CC7C0180-285C-4414-8B54-F153C87EA1C3

ANNUAL REPORT 2024

SETTER INVEST AS

Note 7 Debt to credit institutions

	2024	2023
Long term debt	35 691 352	38 632 704
Short term debt	2 941 352	2 941 352
Sum	38 632 704	41 574 056

The bank has security for the loan in the real estate owned by the Company. The book value of the real estate amounted to NOK 18 674 798 as of 31 December 2024.

The bank has also established a financial covenant which requires that the loan balance at the end of the year, divided by EBITDA, does not exceed 10.

Note 8 Going concern

The Company's current payables exceed current assets by NOK 3 003 771. The low balance of cash and cash equivalents as of 31.12.2024 is due to the timing of long-term loan repayment (last month of the quarter) and quarterly rent payments by tenants (first month of the quarter).

According to market value assessment of the building made by DNB Næringsmegling in May 2024 the market value is significantly exceeding the book value as of 31 December 2024.

There is a willingness and ability among Group companies to support the liquidity of the Company by providing necessary funding to the extent needed.

Based on above and existing plans and cash flow forecasts the management of the Company has found it appropriate to prepare annual accounts based on going concern assumption in accordance with section 3-3 of the Norwegian Accounting Act.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

To the General Meeting in Setter Invest AS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Opinion

We have audited the financial statements of Setter Invest AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement for the year then ended and 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 in accordance with the requirements of the 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)* (the 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 management for the financial statements

The Board of Directors (management) is responsible for the preparation of the 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 unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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.



**Shape the future
with confidence**

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Oslo, 30 June 2025
ERNST & YOUNG AS

The auditor's report is signed electronically

Johan Lid Nordby
State Authorised Public Accountant (Norway)

Pemneo Dokumentnrøkkef: Y18A3-LMZQ3-3SOST-HBGON-9/CIX-ECEAM



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."

Nordby, Johan Lid

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-729076

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 10:52:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y18A3-LMZQ3-3S0ST-HBGON-9ICIX-ECEAM

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.