



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 409 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEENSTRUPS GATE 1 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		69 945	
Rental income		3 787 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 857 023</b>	
<b>Kostnader</b>			
Common costs			
Depreciation	1	97 489	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	22 555 607	
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 653 096</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 796 072</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Financial income		22 254	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 254</b>	
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3		
<b>Netto finans</b>	3	<b>22 254</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 773 818</b>	<b>0</b>
Income tax expense	4	-4 251 099	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 522 719</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 522 719</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 522 719</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 522 719</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		-14 522 719	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer	5	-14 522 719	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 116 200	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 116 200</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 6	13 351 233	
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 351 233</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	568 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>568 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 035 433</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		211 671	
Accounts receivables from group companies	7		
Other current receivables		19 820	
Konsernfordringer	7	9 704 089	
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>9 935 580</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		-749	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>-749</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 934 831</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 970 264</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5, 8	30 000	
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	4 866 203	
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 896 203</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 896 203</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	19 040 068	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 040 068</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 040 068</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	394 248	
Tax payable	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Other current liabilities		1 639 745	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 033 993</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 074 061</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 970 264</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 464974

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 409 437  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STEENSTRUPS GATE 1 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 07.05.2024

#### Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 932 409 437  
STEENSTRUPS GATE 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		69 945	
Rental income		3 787 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 857 023</b>	
<b>Kostnader</b>			
Common costs			
Depreciation	1	97 489	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	22 555 607	
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 653 096</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 796 072</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Financial income		22 254	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 254</b>	
Annen rentekostnad	3		
Financial expenses	3		
<b>Netto finans</b>	<b>3</b>	<b>22 254</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 773 818</b>	<b>0</b>
Income tax expense	4	-4 251 099	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 522 719</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 522 719</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 522 719</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 522 719</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		-14 522 719	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-14 522 719</b>	



Organisasjonsnr: 932 409 437  
STEENSTRUPS GATE 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 116 200	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 116 200</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 6	13 351 233	
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 351 233</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	568 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>568 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 035 433</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		211 671	
Accounts receivables from group companies	7		
Other current receivables		19 820	
Konsernfordringer	7	9 704 089	
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>9 935 580</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		-749	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>-749</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 934 831</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 970 264</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Share capital	5, 8	30 000	



Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	4 866 203	
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 896 203</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 896 203</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	19 040 068	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 040 068</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 040 068</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	394 248	
Tax payable	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		
Other current liabilities		1 639 745	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 033 993</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 074 061</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 970 264</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 932 409 437  
STEENSTRUPS GATE 1 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 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	Din/Deres dato	Saksbehandler
02.02.2024	15.01.2024	Lars Waalorp
800 80 000	Din/Deres referanse	Telefon
Skatteetaten.no		90833418
Org.nr	Vår referanse	Postadresse
974761076	2024/5038038	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



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

## Independent Auditor's Report

To the General meeting of Steenstrups Gate 1 AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Steenstrups Gate 1 AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2023
- The income statement for 2023
- 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 2023, 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

The Board of Directors (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: 6NQJ5-LA48V-BIAQL-XVDZL-UHSYZ-7LLFC



# 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."

## Redbo, Eivin Aleksander

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-22 18:28:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6NQJ5-LA48V-BIAQL-XVDZL-UHSYZ-7LLFC

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Annual Report 2023

## Steenstrups Gate 1 AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Pemmo Dokumentnøkkel: 7UZD6-OB8XL-NZQDE-EKBHX-1AFV-86EUIZ

Org. no. : 932 409 437



## Income Statement

### Steenstrups Gate 1 AS

	Note	2023
<b>Operating income and operating expenses</b>		
Sales revenue		69 945
Rental income		3 787 078
<b>Total income</b>		<b>3 857 023</b>
Depreciation	1	97 489
Other operating expenses	2	22 555 607
<b>Total expenses</b>		<b>22 653 096</b>
<b>Operating profit/ loss</b>		<b>-18 796 072</b>
<b>Financial income and expenses</b>		
Financial income		22 254
<b>Net financial items</b>	3	<b>22 254</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>-18 773 818</b>
Income tax expense	4	-4 251 099
<b>Profit for the year</b>		<b>-14 522 719</b>
<b>Attributable to</b>		
Other equity		-14 522 719
<b>Total</b>	5	<b>-14 522 719</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: 7UZD6-0B8XL-NZQDE-EK8HX-1AFV-86EULZ



**Balance Sheet**  
**Steenstrups Gate 1 AS**

<b>Assets</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Non-current assets</b>		
<i><b>Intangible assets</b></i>		
Deferred tax assets	4	2 116 200
<b>Total intangible assets</b>		<b>2 116 200</b>
<i><b>Property, plant and equipment</b></i>		
Property, plant and equipment	1, 6	13 351 233
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>13 351 233</b>
<i><b>Non-current financial assets</b></i>		
Loan to group companies	7	568 000
<b>Total non-current financial assets</b>		<b>568 000</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>16 035 433</b>
<b>Current assets</b>		
<i><b>Receivables</b></i>		
Accounts receivables		211 671
Other current receivables		19 820
Receivables from group companies	7	9 704 089
<b>Total receivables</b>	<b>6</b>	<b>9 935 580</b>
<i><b>Cash and cash equivalents</b></i>		
Cash and cash equivalents		-749
<b>Total cash and cash equivalents</b>		<b>-749</b>
<b>Total current assets</b>		<b>9 934 831</b>
<b>Total assets</b>		<b>25 970 264</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: 7UZD6-OB8XL-NZQDE-EKBHX-1AFV-86EULZ



**Balance Sheet**  
**Steenstrups Gate 1 AS**

<b>Equity and liabilities</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>
<b>Equity</b>		
<b><i>Paid-in equity</i></b>		
Share capital	5, 8	30 000
Share premium	5	4 866 203
<b>Total paid-in equity</b>		<b>4 896 203</b>
<b>Total equity</b>		<b>4 896 203</b>
<b>Liabilities</b>		
<b><i>Non-current liabilities</i></b>		
Debt to group companies	7	19 040 068
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>19 040 068</b>
<b><i>Current liabilities</i></b>		
Accounts payable		394 248
Other current liabilities		1 639 745
<b>Total current liabilities</b>		<b>2 033 993</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>21 074 061</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>25 970 264</b>

The board of Steenstrups Gate 1 AS

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 7UZD6-OB8XL-NZQDE-EK8HX-1AFV-86EULZ



## Notes to the financial statements 2023

### 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.

### Demerger

The company is founded 07.11.2023 by the transferring company in the demerger, Home Eiendom II AS. The demerger is carried out with accounting effect and tax implementation from 1 January 2023.

### 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.



## Notes to the financial statements 2023

### 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.

### 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).



## Notes to the financial statements 2023

### Note 1 Fixed assets

	Buildings	Technical Installations	Land	Total
Acquisition cost 01.01.	0	0	0	0
Additions by merger	15 533 582	0	2 000 000	17 533 582
Additions	1 106 050	630 467	0	1 736 517
<b>Acquisition cost 31.12.</b>	<b>16 639 632</b>	<b>630 467</b>	<b>2 000 000</b>	<b>19 270 099</b>
Acc. Deprec. 31.12.2023	5 892 243	26 623	0	5 918 866
<b>Book value 31.12.</b>	<b>10 747 389</b>	<b>603 844</b>	<b>2 000 000</b>	<b>13 351 233</b>
Deprec. and write down	70 865	26 623	0	97 489
Deprec. plan	Linear	Linear		
Economic useful life (years)	100	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 2023.

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

#### OTP (Statutory occupational pension)

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

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

<b>Financial income</b>	<b>2023</b>
Interest income	766
Financial income	21 488
<b>Total financial income</b>	<b>22 254</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: 7UZD6-OB8XL-NZQDE-EKBHX-1AFV-86EJZ



## Notes to the financial statements 2023

### Note 4 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2023</b>
Entered tax on ordinary profit/ loss:	
Payable tax	0
Changes in deferred tax assets	-4 251 099
<b>Tax expense on ordinary profit/ loss</b>	<b>-4 251 099</b>
Taxable income:	
Result before tax	-18 773 818
Permanent differences	13 439
Changes in temporary differences	-237 294
Received intra-group contribution	9 704 089
<b>Taxable income</b>	<b>-9 293 585</b>
Payable tax in the balance:	
Payable tax on this year's result	-2 134 900
Payable tax on received Group contribution	2 134 900
<b>Total payable tax in the balance</b>	<b>0</b>

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	<b>2023</b>
Tangible assets	1 713 797
<b>Total</b>	<b>1 713 797</b>
Accumulated loss to be brought forward	-9 293 585
Cut interest deduction	-2 039 303
<b>Basis for deferred tax assets</b>	<b>-9 619 090</b>
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-2 116 200</b>

### Note 5 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other paid-in equity</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Founded by merger	30 000	19 951 448	0	-12 468 391	7 513 058
Other changes				4 336 675	4 336 675
Received group contribution			7 569 190		7 569 190
Profit of the year				-14 522 719	-14 522 719
Reclassification		-15 085 245	-7 569 190	22 654 435	0
<b>Equity 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>4 866 203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 896 203</b>

The company is founded 07.11.2023 by the transferring company in the demerger, Home Eiendom II AS. The demerger is carried out with accounting effect and tax implementation from 1 January 2023.



## Notes to the financial statements 2023

### Note 6 Debtors, Liabilities, Pledged Assets and Guarantees etc.

<b>Balance sheet value of assets pledged as security</b>	<b>2023</b>
Property, plant and equipment	13 351 233
Receivables	9 935 580
<b>Total</b>	<b>23 286 813</b>

The property and receivables are pledged as security for a loan of NOK 621 131 250 in Carucel Living AS.

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

	<b>2023</b>
<b>Receivables</b>	
Loans to group companies	568 000
Short term loans to group companies	9 704 089
<b>Total</b>	<b>10 272 089</b>
<b>Liabilities</b>	
Debts to group companies	19 040 068
<b>Total</b>	<b>19 040 068</b>

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

### Note 8 Shareholders

The share capital in Steenstrups Gate 1 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 Home AS	1 000	100	100,0

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

Steenstrups Gate 1 AS is a subsidiary of Carucel AS which prepare consolidated accounts wherein Steenstrups Gate 1 AS is consolidated. The consolidated accounts are available at Fridtjof Nansens plass 4, 0160 Oslo.



# 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

2024-05-07 09:21:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UZD6-0B8XL-NZQDE-EKBHX-1AFVW-86EUIZ

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>