



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 29.04.2024

### 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, 11.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		31 888	130
Rental income		4 826 053	4 296 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 857 941</b>	<b>4 297 034</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	927 862	896 818
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	2 496 222	1 481 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 424 084</b>	<b>2 377 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 433 857</b>	<b>1 919 155</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Financial income	3	80 317	26 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 317</b>	<b>26 318</b>
Financial expenses	3	171 078	261 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 078</b>	<b>261 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 761</b>	<b>-235 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 343 096</b>	<b>1 683 743</b>
Income tax expense	4	281 721	370 866
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		1 061 375	1 312 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	305 360	156 270
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>305 360</b>	<b>156 270</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Property, plant and equipment	1, 6	19 797 713	19 668 077
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 797 713</b>	<b>19 668 077</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 103 073</b>	<b>19 824 346</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Accounts receivables		200 611	55 629
Other current receivables		853 307	1 623 881
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>1 053 917</b>	<b>1 679 511</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents		2 522 023	3 293 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 522 023</b>	<b>3 293 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 575 940</b>	<b>4 972 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	5, 7	30 000	30 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overkurs	5	17 259 860	17 259 860
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 289 860</b>	<b>17 289 860</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	5	846 832	1 312 877
Unallocated result (aut)			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>846 832</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 136 692</b>	<b>18 602 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	2 857 815	5 186 737
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 857 815</b>	<b>5 186 737</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 857 815</b>	<b>5 186 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		399 699	203 687
Kortsiktig konserngjeld	8	2 038 877	18 861
Other current liabilities		245 930	785 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 684 506</b>	<b>1 007 791</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 542 321</b>	<b>6 194 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 465335

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 29.04.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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

---

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



Organisasjonsnr: 923 108 165  
LISTIA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sales revenue		31 888	130
Rental income		4 826 053	4 296 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 857 941</b>	<b>4 297 034</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation	1	927 862	896 818
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Other operating expenses	2	2 496 222	1 481 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 424 084</b>	<b>2 377 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 433 857</b>	<b>1 919 155</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Financial income	3	80 317	26 318
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 317</b>	<b>26 318</b>
Financial expenses	3	171 078	261 730
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>171 078</b>	<b>261 730</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 761</b>	<b>-235 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Income tax expense	4	281 721	370 866
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity		1 061 375	1 312 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>



Organisasjonsnr: 923 108 165  
LISTIA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	305 360	156 270
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>305 360</b>	<b>156 270</b>

##### Varige driftsmidler

Property, plant and equipment	1, 6	19 797 713	19 668 077
Other operating assets	1		
Equipment	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 797 713</b>	<b>19 668 077</b>

##### Sum anleggsmidler

		<b>20 103 073</b>	<b>19 824 346</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Accounts receivables		200 611	55 629
Other current receivables		853 307	1 623 881
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>1 053 917</b>	<b>1 679 511</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents		2 522 023	3 293 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 522 023</b>	<b>3 293 408</b>

##### Sum omløpsmidler

		<b>3 575 940</b>	<b>4 972 918</b>
--	--	------------------	------------------

##### SUM EIENDELER

		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>
--	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Share capital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	17 259 860	17 259 860
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 289 860</b>	<b>17 289 860</b>

##### Opptjent egenkapital

Other equity	5	846 832	1 312 877
Unallocated result (aut)			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>846 832</b>	<b>1 312 877</b>

##### Sum egenkapital

		<b>18 136 692</b>	<b>18 602 737</b>
--	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	2 857 815	5 186 737
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 857 815</b>	<b>5 186 737</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 857 815</b>	<b>5 186 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		399 699	203 687
Kortsiktig konserngjeld	8	2 038 877	18 861
Other current liabilities		245 930	785 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 684 506</b>	<b>1 007 791</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 542 321</b>	<b>6 194 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>



Organisasjonsnr: 923 108 165  
LISTIA EIENDOM 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.



# Annual Report 2023

## Listia Eiendom AS

Revenue statement  
Balance sheet  
Notes to the Financial Statement

Penneo Dokumentnøkkel: FINXOM-51LJY-X1AHY-UKMT1-LIVTA-8SWE

Org. no. : 923 108 165



## Income Statement

### Listia Eiendom AS

Operating income and operating expenses	Note	2023	2022
Sales revenue		31 888	130
Rental income		4 826 053	4 296 904
<b>Total income</b>		<b>4 857 941</b>	<b>4 297 034</b>
Depreciation	1	927 862	896 818
Other operating expenses	2	2 496 222	1 481 062
<b>Total expenses</b>		<b>3 424 084</b>	<b>2 377 880</b>
<b>Operating profit/ loss</b>		<b>1 433 857</b>	<b>1 919 155</b>
<b>Financial income and expenses</b>			
Financial income	3	80 317	26 318
Financial expenses	3	171 078	261 730
<b>Net financial items</b>		<b>-90 761</b>	<b>-235 412</b>
<b>Profit before income tax</b>		<b>1 343 096</b>	<b>1 683 743</b>
Income tax expense	4	281 721	370 866
<b>Profit for the year</b>		<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Attributable to</b>			
Other equity		1 061 375	1 312 877
<b>Total</b>	5	<b>1 061 375</b>	<b>1 312 877</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FNXOM-5TLJY-X1AHY-UKMT1-LIVTA-8S9WWE



## Balance Sheet

### Listia Eiendom AS

Assets	Note	2023	2022
<b>Non-current assets</b>			
<i>Intangible assets</i>			
Deferred tax assets	4	305 360	156 270
<b>Total intangible assets</b>		<b>305 360</b>	<b>156 270</b>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Property, plant and equipment	1, 6	19 797 713	19 668 077
<b>Total property, plant and equipment</b>		<b>19 797 713</b>	<b>19 668 077</b>
<b>Total non-current assets</b>		<b>20 103 073</b>	<b>19 824 346</b>
<b>Current assets</b>			
<i>Receivables</i>			
Accounts receivables		200 611	55 629
Other current receivables		853 307	1 623 881
<b>Total receivables</b>	6	<b>1 053 917</b>	<b>1 679 511</b>
<i>Cash and cash equivalents</i>			
Cash and cash equivalents		2 522 023	3 293 408
<b>Total cash and cash equivalents</b>		<b>2 522 023</b>	<b>3 293 408</b>
<b>Total current assets</b>		<b>3 575 940</b>	<b>4 972 918</b>
<b>Total assets</b>		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FNXMOM-5TLJY-X1AHY-UKMT1-LIVTA-8SWWE



## Balance Sheet

### Listia Eiendom AS

Equity and liabilities	Note	2023	2022
<b>Equity</b>			
<b><i>Paid-in equity</i></b>			
Share capital	5, 7	30 000	30 000
Share premium	5	17 259 860	17 259 860
<b>Total paid-up equity</b>		<b>17 289 860</b>	<b>17 289 860</b>
<b><i>Other equity</i></b>			
Other equity	5	846 832	1 312 877
<b>Total other equity</b>		<b>846 832</b>	<b>1 312 877</b>
<b>Total equity</b>		<b>18 136 692</b>	<b>18 602 737</b>
<b>Liabilities</b>			
<b><i>Non-current liabilities</i></b>			
Debt to group companies	8	2 857 815	5 186 737
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>2 857 815</b>	<b>5 186 737</b>
<b><i>Current liabilities</i></b>			
Accounts payable		399 699	203 687
Liabilities to group companies	8	2 038 877	18 861
Other current liabilities		245 930	785 243
<b>Total current liabilities</b>		<b>2 684 506</b>	<b>1 007 791</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>5 542 321</b>	<b>6 194 528</b>
<b>Total equity and liabilities</b>		<b>23 679 014</b>	<b>24 797 265</b>

Oslo,  
The board of Listia Eiendom AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: FNXM-5TLJY-XTAHY-UKMTI-LIVTA-8S4WE



## 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.

### 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 2023

### 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.

Penneo Dokumentnøkkel: FNXOM-5TLJY-X1AHY-UKMT1-LIVTA-8S4WWE



## Notes to the financial statements 2023

### Note 1 Fixed assets

	Buildings	Technical Installations	Plant Under Construction	Land	Total
Acquisition cost 01.01.	29 944 210	3 098 347	615 920	1 800 000	35 458 476
Additions	611 386	650 680	1 057 499	0	2 319 565
Disposals	0	0	-1 262 066	0	-1 262 066
<b>Acquisition cost 31.12.</b>	<b>30 555 595</b>	<b>3 749 027</b>	<b>411 353</b>	<b>1 800 000</b>	<b>36 515 976</b>
Acc. Deprec. 31.12.2023	15 837 854	880 408	0	0	16 718 262
<b>Book value 31.12.</b>	<b>14 717 741</b>	<b>2 868 620</b>	<b>411 353</b>	<b>1 800 000</b>	<b>19 797 713</b>
Deprec. and write down	601 721	326 141	0	0	927 862
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 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>	<b>2022</b>
Interest income	80 318	26 213
Financial income	-1	105
<b>Total financial income</b>	<b>80 317</b>	<b>26 318</b>
<b>Financial expenses</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Interest expenses to companies in the same group	171 078	261 730
<b>Total financial expenses</b>	<b>171 078</b>	<b>261 730</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FINXOM-5TLJY-X1AHY-UKMT1-LIVTA-8S4WWE



## Notes to the financial statements 2023

### Note 4 Tax

<b>This year's tax expense</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Entered tax on ordinary profit/ loss:		
Payable tax	430 811	0
Changes in deferred tax assets	-149 090	370 866
<b>Tax expense on ordinary profit/loss</b>	<b>281 721</b>	<b>370 866</b>
Taxable income:		
Result before tax	1 343 096	1 683 743
Permanent differences	-62 550	2 016
Changes in temporary differences	875 187	-1 883 262
Provided intra-group contribution	-1 958 231	0
Allocation of loss to be brought forward	-197 503	0
<b>Taxable income</b>	<b>0</b>	<b>-197 503</b>
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	430 811	0
Payable tax on provided Group contribution	-430 811	0
<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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Difference</b>
Tangible assets	-1 958 247	-1 876 241	82 006
Accounts receivable	570 247	1 363 428	793 181
<b>Total</b>	<b>-1 388 000</b>	<b>-512 813</b>	<b>875 187</b>
Accumulated loss to be brought forward	0	-197 503	-197 503
<b>Basis for deferred tax assets</b>	<b>-1 388 000</b>	<b>-710 316</b>	<b>677 684</b>
<b>Deferred tax assets (22 %)</b>	<b>-305 360</b>	<b>-156 270</b>	<b>149 091</b>

### Note 5 Equity

	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Other equity</b>	<b>Total equity</b>
Equity 01.01	30 000	17 259 860	1 312 877	18 602 737
Group contribution			-1 527 420	-1 527 420
Profit of the year			1 061 375	1 061 375
<b>Equity 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>17 259 860</b>	<b>846 832</b>	<b>18 136 692</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FNKOM-5TLJY-XIAHY-UKMTI-LIVTA-8SWWE



## 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>	<b>2022</b>
Property, plant and equipment	19 797 713	19 668 077
Receivables	1 053 917	1 679 511
<b>Total</b>	<b>20 851 631</b>	<b>21 347 587</b>

The property and receivables are pledged as security for a loan of NOK 423 000 000 in Carucel Sentrum Holding AS.

### Note 7 Shareholders

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

	<b>Total</b>	<b>Face value</b>	<b>Entered</b>
Ordinary shares	30 000	1	30 000
<b>Total</b>	<b>30 000</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 Sentrum Holding AS	30 000	100	100,0

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

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

### Note 8 Inter-company items between companies in the same group

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receivables</b>		
<b>Liabilities</b>		
Debts to group companies	2 857 815	5 186 737
Short term debts to group companies	2 038 877	18 861
<b>Total</b>	<b>4 896 692</b>	<b>5 205 598</b>

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



# 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

2024-04-29 13:54:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FINXOM-5TJY-XTAHY-UKMTT-LIVTA-8SWWE

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>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Independent Auditor's Report

To the General meeting of Listia Eiendom AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Listia Eiendom AS.

The financial statements  
comprise:

- The balance sheet as at 31 December 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 A. Redbo  
State Authorised Public Accountant  
(This document is signed electronically)

Penneo document key: 7Z5XO-SIMEPB-JL YWX-LZEYC-DSKVA-458NO



# 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

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 17:03:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7ZSXO-5MEPB-JLYWX-LZEYC-DSKVA-4S8NO

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Skatteetaten

Vår dato 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