



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 920 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY- INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Majorstuveien 17
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ola Røvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 437	891 578
Sum inntekter		855 437	891 578
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler		116 508	120 911
Annen driftskostnad		7 399 372	651 825
Sum kostnader		7 515 880	772 736
Driftsresultat		-6 660 443	118 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			235 745
Sum finansinntekter			235 745
Annen rentekostnad		901 967	343 926
Sum finanskostnader		901 967	343 926
Netto finans		-901 967	-108 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 562 410	10 662
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-209 300	-298 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 353 110	309 344
Årsresultat		-7 353 110	309 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 353 110	309 344
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-6 861 888	309 345
Overføringer annen egenkapital	5	-491 222	
Sum overføringer og disponeringer		-7 353 110	309 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	4 569 786	4 902 092
Sum varige driftsmidler		4 569 786	4 902 092
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	730 078	1 076 215
Sum finansielle anleggsmidler		730 078	1 076 215
Sum anleggsmidler		5 299 864	5 978 307
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		127 821	363 440
Konsernfordringer	9	2 604 080	9 138 030
Sum fordringer		2 731 900	9 501 470
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 317	60
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 317	60
Sum omløpsmidler		2 733 217	9 501 530
SUM EIENDELER		8 033 082	15 479 837
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			491 222
Udekket tap	5	6 861 888	
Sum opptjent egenkapital		-6 861 888	491 222
Sum egenkapital		-6 661 888	691 222
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		87 273	316 900
Sum avsetninger for forpliktelser		87 273	316 900
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 468 795	7 758 590
Sum annen langsiktig gjeld		8 468 795	7 758 590
Sum langsiktig gjeld		8 556 068	8 075 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		478 915	392 547
Leverandørgjeld		532 634	198 131
Betalbar skatt		181 249	160 922
Skyldig offentlige avgifter			1 937 297
Kortsiktig konserngjeld		3 156 324	3 140 574
Annen kortsiktig gjeld		1 789 779	883 655
Sum kortsiktig gjeld		6 138 902	6 713 126
Sum gjeld		14 694 970	14 788 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 033 082	15 479 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 428849

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 920 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY- INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Majorstuveien 17
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ola Røvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2022

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2022

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: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		855 437	891 578
Sum inntekter		855 437	891 578
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler		116 508	120 911
Annen driftskostnad		7 399 372	651 825
Sum kostnader		7 515 880	772 736
Driftsresultat		-6 660 443	118 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			235 745
Sum finansinntekter			235 745
Annen rentekostnad		901 967	343 926
Sum finanskostnader		901 967	343 926
Netto finans		-901 967	-108 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 562 410	10 662
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-209 300	-298 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 353 110	309 344
Årsresultat		-7 353 110	309 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 353 110	309 344
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-6 861 888	309 345
Overføringer annen egenkapital	5	-491 222	
Sum overføringer og disponeringer		-7 353 110	309 345



Organisasjonsnr: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 4 569 786 4 902 092
Sum varige driftsmidler 4 569 786 4 902 092

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer 7 730 078 1 076 215
Sum finansielle anleggsmidler 730 078 1 076 215

Sum anleggsmidler 5 299 864 5 978 307

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 127 821 363 440
Konsernfordringer 9 2 604 080 9 138 030
Sum fordringer 2 731 900 9 501 470

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 317 60
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 317 60

Sum omløpsmidler 2 733 217 9 501 530

SUM EIENDELER 8 033 082 15 479 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4,5 100 000 100 000
Overkurs 5 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 200 000 200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 491 222



Udekket tap	5	6 861 888	
Sum opptjent egenkapital		-6 861 888	491 222
Sum egenkapital		-6 661 888	691 222
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		87 273	316 900
Sum avsetninger for forpliktelser		87 273	316 900
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 468 795	7 758 590
Sum annen langsiktig gjeld		8 468 795	7 758 590
Sum langsiktig gjeld		8 556 068	8 075 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		478 915	392 547
Leverandørgjeld		532 634	198 131
Betalbar skatt		181 249	160 922
Skyldig offentlige avgifter			1 937 297
Kortsiktig konserngjeld		3 156 324	3 140 574
Annen kortsiktig gjeld		1 789 779	883 655
Sum kortsiktig gjeld		6 138 902	6 713 126
Sum gjeld		14 694 970	14 788 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 033 082	15 479 838



Organisasjonsnr: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
R-H Holdings AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

<u>Lån</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>	<u>Andre nærstående</u>
		818725.00	281053.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



**Årsoppgjør 2020
for
Property Invest 2 AS**



Property Invest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		855 437	891 578
Sum driftsinntekter		855 437	891 578
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler		116 508	120 911
Annen driftskostnad		7 399 372	651 825
Sum driftskostnader		7 515 880	772 736
DRIFTSRESULTAT		(6 660 443)	118 842
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	235 745
Sum finansinntekter		0	235 745
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		901 967	343 926
Sum finanskostnader		901 967	343 926
NETTO FINANSPOSTER		(901 967)	(108 181)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(7 562 410)	10 662
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(209 300)	(298 682)
ORDINÆRT RESULTAT		(7 353 110)	309 344
ÅRSRESULTAT		(7 353 110)	309 344
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	(491 222)	0
Fremføring av udekket tap	5	(6 861 888)	309 345
SUM OVERF. OG DISP.		(7 353 110)	309 345

Årsregnskap



Property Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	4 569 786	4 902 092
Sum varige driftsmidler		4 569 786	4 902 092
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	730 078	1 076 215
Sum finansielle anleggsmidler		730 078	1 076 215
SUM ANLEGGSMIDLER		5 299 864	5 978 307
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	9	2 604 080	9 138 030
Andre kortsiktige fordringer		127 821	363 440
Sum fordringer		2 731 901	9 501 470
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 317	60
SUM OMLØPSMIDLER		2 733 217	9 501 530
SUM EIENDELER		8 033 082	15 479 837

Årsregnskap



Property Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	100 000	100 000
Overkurs	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	491 222
Udekket tap	5	(6 861 888)	0
Sum opptjent egenkapital		(6 861 888)	491 222
SUM EGENKAPITAL		(6 661 888)	691 222
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		87 273	316 900
Sum avsetning for forpliktelser		87 273	316 900
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 468 795	7 758 590
Sum annen langsiktig gjeld		8 468 795	7 758 590
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 556 068	8 075 490
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		478 915	392 547
Leverandørgjeld		532 634	198 131
Betalbar skatt		181 249	160 922
Skyldig offentlige avgifter		0	1 937 297
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		3 156 324	3 140 574
Annen kortsiktig gjeld		1 789 779	883 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 138 902	6 713 126
SUM GJELD		14 694 970	14 788 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 033 082	15 479 838

Oslo, 25.05.2022

Ola Røvik
Styreleder

Årsregnskap



Property Invest 2 AS

Noter 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester, skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Kundefordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Note 2 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet i regnskapsåret 2020, og selskapet har ikke utbetalt godtgjørelser til styre eller daglig leder.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnad til revisor var i 2020 kr 57 500,- inkl mva.

Noter



Property Invest 2 AS

Noter 2020

Note 3 – Skatt

Resultat før skattekostnad	-7 562 410
Permanente forskjeller	6 514 251
Endring i midlertidige forskjeller	318 807
Grunnlag for årets skattekostnad	-729 352
Endring i midlertidige forskjeller	318 807
Endring i underskudd mv til fremføring	729 352
Grunnlag betalbar skatt	0
Årets skattekostnad	-209 300

Note 4 – Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen er på kr 100 800,- fordelt på 2400 aksjer a kr 42,-. Det er kun 1 aksjeklasse og alle aksjene har samme stemmerett.

Selskapets aksjonærer er:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R-O Holdings AB, Sverige	100	100,0 %	100,0 %
SUM	100	100,0 %	100,0 %

Note 5 – Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01.2020	100 000	100 000	491 222	691 222
Årets resultat			-7 353 110	-7 353 110
Egenkapital 31.12.2020	100 000	100 000	-6 861 887	-6 661 889

Forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet. Det er solgt eiendommer i 2021 som gjør at den økonomiske situasjonen er endret.

Noter



Property Invest 2 AS

Noter 2020

Note 6 – Varige driftsmidler

Bygninger og annen fast eiendom

Ansk. 01.01.20	5 023 003
Tilgang/avgang	0
Ansk. 31.12.20	5 023 003
Akk av- og nedskr. 31.12.20	453 217
Bokført verdi 31.12.20	<u>4 569 786</u>

Levetid 50 år

Note 7 – Andre langsiktige fordringer

Selskapet har ytt lån til styrets leder og nærstående med kr 730 078. Hele beløpet er å anse som ulovlig lån. Det er ikke stilt tilsvarende sikkerhet..

Note 8 – Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjelden er bestående av gjeld til organisasjonsnummer 971171324 Handelsbanken, Søndr gt 14, 7000 Trondheim.

Balanseført verdi pantsatt for egen gjeld er på kr 4 569 786 (2019: 4 902 092).

Gjeld til kredittinstitusjoner: kr 8 847 710 (2019: 8 151 137)

Note 9 – Fordring på konsernselskap

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Mellomværende Propretas Teneri AS	1 437 303	1 437 303
Mellomværende R-O Holdings AB	0	6 514 251
Mellomværende Melior Futuri AS	852 332	872 032
Mellomværende KBFR Services AS	314 445	314 445
Sum	2 604 080	9 138 031

Noter



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Property- Invest 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Property- Invest 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennneo Dokument ID: UY0EJ-NNVGM-LKGED-062X0-TUM5N-MLTWW



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Property- Invest 2 AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8–7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet.

Trondheim, 3. juni 2022
Deloitte AS

Per Kr. Forseth
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UV0EJ-NNVGM-LKGED-062X0-TUM5N-MLTWW



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."

Per Kristian Forseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-2709515

IP: 82.164.xxx.xxx

2022-06-03 09:33:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UV0EJ-NNVGM-LKGED-O62XO-TUM5N-MLTWW

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/validate>