



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 961 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY AS
Forretningsadresse: Kyvannsvegen 37
7025 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ove Jonny Nitter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	28 900
Annen driftsinntekt		283 766	223 974
Sum inntekter		283 766	252 874
Kostnader			
Varekostnad		0	2 363
Annen driftskostnad		154 472	73 614
Sum kostnader		154 472	75 977
Driftsresultat		129 294	176 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		82 163	0
Annen rentekostnad		227 777	208 111
Annen finanskostnad		0	79 384
Sum finanskostnader		309 940	287 495
Netto finans		-309 940	-287 495
Resultat før skattekostnad		-180 646	-110 598
Årsresultat		-180 646	-110 598
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 646	-110 598
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		-180 646	-110 598
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-180 646	-110 598
Sum overføringer og disponeringer		-180 646	-110 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 936 013	4 939 398
Sum varige driftsmidler		4 936 013	4 939 398
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 936 013	4 939 398
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 919	88 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 919	88 632
Sum omløpsmidler		8 919	88 632
SUM EIENDELER		4 944 932	5 028 030

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (selskapskapital)		102 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		724 519	453 962
Sum opptjent egenkapital		-724 519	-453 962
Sum egenkapital		-622 519	-423 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 998 958	2 903 352
Langsiktig konserngjeld	3	2 429 676	2 268 129
Sum annen langsiktig gjeld		5 428 635	5 171 481
Sum langsiktig gjeld		5 428 635	5 171 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig		0	114 529
Leverandørgjeld		12 653	84 701
Annen kortsiktig gjeld		126 163	81 281
Sum kortsiktig gjeld		138 816	280 511
Sum gjeld		5 567 451	5 451 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 944 932	5 028 030



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 409397

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 961 648
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY AS
Forretningsadresse: Kyvannsvegen 37
7025 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ove Jonny Nitter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



Organisasjonsnr: 975 961 648
PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	28 900
Annen driftsinntekt		283 766	223 974
Sum inntekter		283 766	252 874
Kostnader			
Varekostnad		0	2 363
Annen driftskostnad		154 472	73 614
Sum kostnader		154 472	75 977
Driftsresultat		129 294	176 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		82 163	0
Annen rentekostnad		227 777	208 111
Annen finanskostnad		0	79 384
Sum finanskostnader		309 940	287 495
Netto finans		-309 940	-287 495
Resultat før skattekostnad		-180 646	-110 598
Årsresultat		-180 646	-110 598
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 646	-110 598
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		0	0
Totalresultat		-180 646	-110 598
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-180 646	-110 598
Sum overføringer og disponeringer		-180 646	-110 598



Organisasjonsnr: 975 961 648
PROPERTY AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 2 4 936 013 4 939 398
Sum varige driftsmidler 4 936 013 4 939 398

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 4 936 013 4 939 398

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 919 88 632
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 8 919 88 632

Sum omløpsmidler 8 919 88 632

SUM EIENDELER 4 944 932 5 028 030

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Aksjekapital
(selskapskapital) 102 000 30 000
Sum innskutt egenkapital 102 000 30 000

Opptjent egenkapital
Udekket tap 724 519 453 962



Sum opptjent egenkapital	-724 519	-453 962
Sum egenkapital	-622 519	-423 962
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 998 958	2 903 352
Langsiktig konserngjeld 3	2 429 676	2 268 129
Sum annen langsiktig gjeld	5 428 635	5 171 481
Sum langsiktig gjeld	5 428 635	5 171 481
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	0	114 529
Leverandørgjeld	12 653	84 701
Annen kortsiktig gjeld	126 163	81 281
Sum kortsiktig gjeld	138 816	280 511
Sum gjeld	5 567 451	5 451 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 944 932	5 028 030



Organisasjonsnr: 975 961 648
PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er betydelig og ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer vurderes likevel til markedspris. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfattes av periodens beregnede skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt selskapets fremførbare underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

- * FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler
- * Leieavtaler er ikke balanseførte

Virksomhetens
sted: Trondheim

Virksomhetens art

Utvikling av fast eiendom herunder kjøp, salg og forvaltning.



Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4936013.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4936013.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4936013.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Årsaken til at det ikke utarbeides konsernregnskap er at foretaket velger å følge unntaksregelen i regnskapslovens § 3-2 (3).

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2429676.00	2268129.00



Årsregnskap 2024

Property AS

(975 961 648)



Resultatregnskap	Noter	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	28 900
Annen driftsinntekt		283 766	223 974
Sum driftsinntekter		283 766	252 874
Driftskostnader			
Varekostnad		0	2 363
Annen driftskostnad		154 472	73 614
Sum driftskostnader		154 472	75 977
Driftsresultat		129 294	176 897
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		82 163	0
Annen rentekostnad		227 777	208 111
Annen finanskostnad		0	79 384
Sum finanskostnader		309 940	287 495
Netto finans		-309 940	-287 495
Resultat før skatt		-180 646	-110 598
Årsresultat		-180 646	-110 598
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-180 646	-110 598
Sum overføringer og disponeringer		-180 646	-110 598



Balanse - Eiendeler	Noter	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 936 013	4 939 398
Sum varige driftsmidler		4 936 013	4 939 398
Sum anleggsmidler		4 936 013	4 939 398
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 919	88 632
Sum omløpsmidler		8 919	88 632
Sum eiendeler		4 944 932	5 028 030



Balanse - Egenkapital og gjeld	Noter	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (selskapskapital)		102 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-724 519	-453 962
Sum opptjent egenkapital		-724 519	-453 962
Sum egenkapital		-622 519	-423 962
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig		2 998 958	2 903 352
Konserngjeld, langsiktig	3	2 429 676	2 268 129
Sum annen langsiktig gjeld		5 428 635	5 171 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig		0	114 529
Leverandørgjeld		12 653	84 701
Annen kortsiktig gjeld		126 163	81 281
Sum kortsiktig gjeld		138 816	280 511
Sum gjeld		5 567 451	5 451 992
Sum egenkapital og gjeld		4 944 932	5 028 030



Noter

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunkt. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet er betydelig og ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer vurderes likevel til markedspris. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfattes av periodens beregnede skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt selskapets fremførbare underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksreglene for små foretak.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

- FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler
- Leieavtaler er ikke balanseførte

Virksomhetens sted

Trondheim

Virksomhetens art

Utvikling av fast eiendom herunder kjøp, salg og forvaltning.

Note 2: Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01	4 936 013
+ Kjøp og annen tilgang i år	0
- Salg og annen avgang i år	0
= Anskaffelseskost 31. desember	4 936 013
- Sum avskrivninger og nedskrivninger	0
= Balanseført verdi per 31.12.	4 936 013
Årets avskrivninger og nedskrivninger	0



Note 3: Konsern

Virksomheten er et datterselskap. Virksomheten utarbeider ikke konsernregnskap, herunder konsolidering av datter.

Årsaken til at det ikke utarbeides konsernregnskap er at foretaket velger å følge unntaksregelen i regnskapslovens § 3-2 (3).

Fordringer og gjeld

Mot foretak i samme konsern	2024	2023
Fordringer	0	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Langsiktig gjeld	2 429 677	2 268 129

Note 4: Årsverk

Antall årsverk er 0. Selskapet har ikke hatt ansatte dette regnskapsåret.



Årsregnskap 2024

Opprettet av Ove Jonny Nitter <ovejonnynitter@outlook.com>

Elektronisk signering

OVE JONNY NITTER
07.01.1965 - Daglig leder, Styreleder

NIPHARAT PHIASAKKHA
24.01.1968 - Styremedlem

☑ Signert

28.04.2026 00:14

 bankID

☑ Signert

29.04.2026 08:10

 bankID

Dokumentet er digitalt signert med **Fiken Signering**

Dokumentet er signert med Fikens digitale signaturtjeneste. Signaturen er juridisk bindende og viser at innholdet ikke er endret etter signering. Dokumentet kan verifiseres i Adobe Reader, der det vil fremgå at dokumentet er signert med Fiken Signering.



Generert: 29.04.2026 08:10:59