



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRIME PROPERTY KROATIA I AS
Forretningsadresse: C/O Hurd Økonomi & Regnskap AS
Biskop Gunnerus' gate 2
0155 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jan-Andre Åsmoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

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, 03.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		1 888 816	6 105 997
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 332	
Annen driftskostnad		1 288 779	2 201 443
Sum kostnader		3 182 927	8 307 439
Driftsresultat		-3 182 927	-8 307 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 980 969	2 878 680
Annen renteinntekt		45 820	145 602
Annen finansinntekt		5 450 810	
Sum finansinntekter		8 477 599	3 024 281
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		380 000	16 109 336
Annen finanskostnad		48 193	663 426
Sum finanskostnader		428 193	16 772 762
Netto finans		8 049 405	-13 748 481
Ordinært resultat før skattekostnad		4 866 479	-22 055 920
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 866 479	-22 055 920
Årsresultat		4 866 479	-22 055 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 866 479	-22 055 920
Totalresultat		4 866 479	-22 055 920
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		4 866 479	
Udekket tap			-22 055 920
Sum overføringer og disponeringer		4 866 479	-22 055 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		26 656	
Sum varige driftsmidler		26 656	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		36 951	36 951
Lån til foretak i samme konsern		24 123 412	4 963 049
Sum finansielle anleggsmidler		24 160 363	5 000 000
Sum anleggsmidler		24 187 019	5 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		59 717	172 987
Sum fordringer		59 717	172 987
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 238 856	17 779 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 238 856	17 779 415
Sum omløpsmidler		22 298 573	17 952 402
SUM EIENDELER		46 485 591	22 952 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		47 933 512	46 555 854



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Beholdning av egne aksjer		-31 050	-51 750
Sum innskutt egenkapital		47 902 462	46 504 104
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 658 623	26 737 911
Sum opptjent egenkapital		-3 658 623	-26 737 911
Sum egenkapital		44 243 840	19 766 193
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 500	214 026
Skyldig offentlige avgifter		297 410	352 887
Annen kortsiktig gjeld		1 836 842	2 619 296
Sum kortsiktig gjeld		2 241 752	3 186 209
Sum gjeld		2 241 752	3 186 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 485 591	22 952 402



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 438862

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRIME PROPERTY KROATIA I AS
Forretningsadresse: C/O Hurd Økonomi & Regnskap AS
Biskop Gunnerus' gate 2
0155 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jan-Andre Åsmoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

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, 03.07.2021

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: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		1 888 816	6 105 997
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5 332		
Annen driftskostnad	1 288 779		2 201 443
Sum kostnader		3 182 927	8 307 439
Driftsresultat		-3 182 927	-8 307 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 980 969		2 878 680
Annen renteinntekt	45 820		145 602
Annen finansinntekt	5 450 810		
Sum finansinntekter		8 477 599	3 024 281
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	380 000		16 109 336
Annen finanskostnad	48 193		663 426
Sum finanskostnader		428 193	16 772 762
Netto finans		8 049 405	-13 748 481
Ordinært resultat før skattekostnad		4 866 479	-22 055 920
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 866 479	-22 055 920
Årsresultat		4 866 479	-22 055 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 866 479	-22 055 920
Totalresultat		4 866 479	-22 055 920
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4 866 479		
Udekket tap			-22 055 920
Sum overføringer og disponeringer		4 866 479	-22 055 920



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

26 656

Sum varige driftsmidler

26 656

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

36 951

36 951

Lån til foretak i samme

konsern

24 123 412

4 963 049

Sum finansielle

anleggsmidler

24 160 363

5 000 000

Sum anleggsmidler

24 187 019

5 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

59 717

172 987

Sum fordringer

59 717

172 987

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

22 238 856

17 779 415

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

22 238 856

17 779 415

Sum omløpsmidler

22 298 573

17 952 402

SUM EIENDELER

46 485 591

22 952 402

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

47 933 512

46 555 854

Beholdning av egne aksjer

-31 050

-51 750

Sum innskutt egenkapital

47 902 462

46 504 104

Opptjent egenkapital

Udekket tap

3 658 623

26 737 911



Sum opptjent egenkapital	-3 658 623	-26 737 911
Sum egenkapital	44 243 840	19 766 193
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	107 500	214 026
Skyldig offentlige avgifter	297 410	352 887
Annen kortsiktig gjeld	1 836 842	2 619 296
Sum kortsiktig gjeld	2 241 752	3 186 209
Sum gjeld	2 241 752	3 186 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 485 591	22 952 402



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1597783746.0	0.03	47933512.38
	0		

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
JAKOB HATTELAND HOLDING AS	383798329.00	24.02%	Ordinære
JAHATT AS	200000000.00	12.52%	Ordinære
NC SPECIAL SITUATIONS AS	137638022.00	8.61%	Ordinære
STAVERN HELSE OG FORVALTNING AS	135977677.00	8.51%	Ordinære
KAMPLI	94295278.00	5.90%	Ordinære
INVESTIRE EIENDOM AS	84887099.00	5.31%	Ordinære
Egne aksjer	1035000.00	0.06%	Ordinære
Andre	560152336.00	35.07%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1597783741.0	100.00%
	0	

Kaptialendring gjennomført i regnskapsperioden: Det ble 29.04.2020 gjennomført forhøyelse av selskapets aksjekapital med kr 20 000 000 ved emisjon. Emisjonen innebar nytegning av 666 666 667 aksjer til pålydende og tegningskurs kr 0,03. Det ble samtidig gjennomført nedsettelse av aksjekapitalen ved å endre aksjenes pålydende fra kr 0,05 til kr 0,03, nedsettelsen beløper seg til kr 18 62 341. Hele beløpet ble overført til selskapets annen egenkapital. Kaptialendring gjennomført etter balansedagen: Det er ved avleggelse av årsregnskapet ikke gjennomført kapitalendringer etter balansedagen.

Note
5

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1612290.00		91613.00

Bonusavtale med Daglig leder Det er inngått bonusavtale med Daglig leder. Kriterier for opptjening og avlønning er fordelt på følgende individuelle bestanddeler: 1 - Ved måloppnåelse av konkrete



kriterier vil det belønnes ved enkeltstående utbetaling 2 MNOK inkl. feriepenger. Det foreligger to uavhengige og enkeltstående slike bonuser. Begge bonusene er knyttet til konkrete måloppnåelser med hensyn til landkjøp og reguleringsstatus. 2 - Suksesshonorar ved angitt modell for gevinstberegning, som består av flere ulike kriterier fratrukket en definert renteberegnet inngangsverdi som tilsammen utgjør en utgangsverdi hvor suksesshonoraret beregnes med 10% av utgangsverdien. Inneværende år 2019 var et av to kriterier iht. 1. punkt for bonus innfridd og ble vedtatt utbetalt av styret (2 MNOK inkl. feriepenger) Ved avleggelse av årsregnskapet 2019 ble det vurdert sannsynlighetsovervekt for at ytterligere et kriterium iht. 1 ville være opptjent per 2020, det ble videre vurdert at 50% av bonusbeløpet var opptjent på balansedagen. Ved avleggelse av årsregnskapet 2020 er vurderingen tilsvarende, følgelig er det ingen endringer i avsatt beløp fra 2019.

Note

5

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Thomas H. Eriksen (styret - honorar)			165000.00
Hege Hellstrøm Eriksen (styret - honorar)			240000.00
Erik Sture Larre (styret - honorar)			45000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			450000.00

Utbetalt honorar inkluderer ekstraordinært styrehonorar på kr 150 000, til hhv. Hege Hellstrøm Henriksen og Thomas H. Eriksen á kr 75 000. Avsatt styrehonorar i årsregnskapet er kr 100 000 (kr 114 100 inkl. arbeidsgiveravgift) for arbeid utført i 2020. Avsatt styrehonorar er i sin helhet til styremedlem Thomas H. Eriksen. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til fordel for styret eller aksjonærer.

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

8



Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
PPK Nekretnine d.o.o	100.00%	100.00%	35505475.00	9543682.00
Prime Property	100.00%	100.00%	-407375.00	-288174.00
Kroatia 2 AS				
Sucuraj Panorama d.o.o	100.00%	100.00%	26762.00	
Ianos d.o.o.	100.00%	100.00%	-20941148.00	-5401090.00



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Prime Property Kroatia I AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Prime Property Kroatia I AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 avviklet.

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 avgi 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Tommy Benum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-06-08 15:43:00Z



Penneo Dokument nøkkel: KXIEF-SNEM1-8V1A6-MXW18-X6P5M-ZCIS5

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>



Prime Property Croatia I AS
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	4, 5	1 888 816	6 105 997
Avskrivning på driftsmidler		5 332	0
Annen driftskostnad	2, 5	1 288 779	2 201 443
Sum driftskostnader		3 182 927	8 307 439
Driftsresultat		-3 182 927	-8 307 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	2 980 969	2 878 680
Annen renteinntekt		45 820	145 602
Annen finansinntekt	2	5 450 810	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8, 9	380 000	16 109 336
Annen finanskostnad	2	48 193	663 426
Resultat av finansposter		8 049 405	-13 748 481
Ordinært resultat før skattekostnad		4 866 479	-22 055 920
Ordinært resultat		4 866 479	-22 055 920
Årsresultat		4 866 479	-22 055 920
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		4 866 479	0
Overført til udekket tap		0	22 055 920
Sum overføringer	7	4 866 479	-22 055 920



Prime Property Croatia I AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		26 656	0
Sum varige driftsmidler		26 656	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	36 951	36 951
Lån til foretak i samme konsern	9	24 123 412	4 963 049
Sum finansielle anleggsmidler		24 160 363	5 000 000
Sum anleggsmidler		24 187 019	5 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		59 717	172 987
Sum fordringer		59 717	172 987
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	22 238 856	17 779 415
Sum omløpsmidler		22 298 573	17 952 402
Sum eiendeler		46 485 591	22 952 402



Prime Property Croatia I AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	47 933 512	46 555 854
Egne aksjer		-31 050	-51 750
Sum innskutt egenkapital		47 902 462	46 504 104
Udekket tap		-3 658 623	-26 737 911
Sum opptjent egenkapital		-3 658 623	-26 737 911
Sum egenkapital	7	44 243 840	19 766 193
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 500	214 026
Skyldig offentlige avgifter		297 410	352 887
Annen kortsiktig gjeld	2, 5	1 836 842	2 619 296
Sum kortsiktig gjeld		2 241 752	3 186 209
Sum gjeld		2 241 752	3 186 209
Sum egenkapital og gjeld		46 485 591	22 952 402

Oslo, 07.06.2021

Styret i Prime Property Croatia I AS

Kjell Stenersen
styreleder

Thomas Hoel Eriksen
styremedlem

Tommy Hatteland
styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
daglig leder



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskaploven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Investering i aksjer er bokført etter kostmetoden.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Omregning av utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 2 Spesifikasjon av sammenslåtte poster

Annen driftskostnad består av:	2020	2019
Leie lokaler	66 137	0
Fremmed tjeneste	690 100	1 340 601
Reisekostnader	70 476	437 651
Andre kostnader	462 066	423 191
Avsetning tap kundefordringer	0	0
Sum annen driftskostnad*	1 288 779	2 201 443

*Emisjonskostnader for kr 388 832 er i tillegg ført direkte mot selskapets egenkapital i regnskapsperioden.

Annen finansinntekt	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap	0	0
Agiogevinst	5 450 810	0
Sum annen finansinntekt	5 450 810	0

Annen finanskostnad	2020	2019
Bank/Vps omkostninger og gebyrer	48 193	55 501
Agiotap	0	607 926
Sum finanskostnader	48 193	663 426

Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Feriepenger	170 777	420 627
Avsatt bonus - jf. note 5	1 000 000	1 000 000
Påløpt kostnad*	551 965	628 169
Avsetning styrehonorar (inkl. arbeidsgiveravgift) - jf. note 5	114 100	570 500
Sum annen kortsiktig gjeld	1 836 842	2 619 296

*Påløpt kostnad - inngår i selskapets annen kortsiktig gjeld og består av:	2020
Avsetning for avtalt suksesshonorar med advokat Miroslav ved ZIP	550 000
Øvrige avsetninger	1 965
Sum påløpt kostnad	551 965

Bundne bankinskudd utgjør kr 90 983 per 31.12.2020.



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 47 933 512 består av 1 597 789 741 aksjer à kr. 0,03.

Selskapets aksjonærer med eierandeler over 5 % og styremedlemmer:	Antall aksjer	Eierandel
JAKOB HATTELAND HOLDING AS Styremedlem	383 798 329	24.02 %
JAHATT AS	200 000 000	12.52 %
NC SPECIAL SITUATIONS AS	137 638 022	8.61 %
STAVERN HELSE OG FORVALTNING AS	135 977 677	8.51 %
KAMPLI	94 295 278	5.90 %
INVESTIRE EIENDOM AS	84 887 099	5.31 %
Egne aksjer	1 035 000	0.06 %
Andre	560 152 336	35.06 %
Sum aksjonærer	1 597 783 741	100.00 %

Kapitalendring gjennomført i regnskapsperioden:

Det ble 29.04.2020 gjennomført forhøyelse av selskapets aksjekapital med kr 20 000 000 ved emisjon.

Emisjonen innebar nyttegning av 666 666 667 aksjer til pålydende og tegningskurs kr 0,03.

Det ble samtidig gjennomført nedsettelse av aksjekapitalen ved å endre aksjenes pålydende fra kr 0,05 til kr 0,03, nedsettelsen beløper seg til kr 18 62 341. Hele beløpet ble overført til selskapets annen egenkapital.

Kapitalendring gjennomført etter balansedagen:

Det er ved avleggelse av årsregnskapet ikke gjennomført kapitalendringer etter balansedagen.

Note 4 Lønnskostnad, antall ansatte

	2020	2019
Lønninger	1 366 519	1 648 805
Bonus	0	1 749 781
Avsatt bonus inkl. AGA	0	1 141 000
Styrehonorar, inkl. endring i avsatt styrehonorar	-6 400	700 000
Arbeidsgiveravgift	296 715	616 169
Pensjonskostnader	197 420	191 987
Andre ytelser	34 562	58 255
Viderefakturerte lønnskostnader *)	0	0
Sum	1 888 816	6 105 997

Antall årsverk sysselsatt	1	1
---------------------------	---	---



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregskapet 2020

Note 5 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Styrehonorar

Det er i året utbetalt styrehonorar med kr 450 000.

Utbetalt honorar er fordert følgende:	2020
Hege Hellstrøm Henriksen:	240 000
Thomas H. Eriksen:	165 000
Erik S. Larre:	45 000
Sum	450 000

Utbetalt honorar inkluderer ekstraordinært styrehonorar på kr 150 000, til hhv. Hege Hellstrøm Henriksen og Thomas H. Eriksen å kr 75 000.

Avsatt styrehonorar i årsregskapet er kr 100 000 (kr 114 100 inkl. arbeidsgiveravgift) for arbeid utført i 2020. Avsatt styrehonorar er i sin helhet til styremedlem Thomas H. Eriksen. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til fordel for styret eller aksjonærer.

Ytelser til Daglig leder	2020	2019
Lønn	1 612 290	1 356 291
Utbetalt bonus	0	1 749 781
Avsatt bonus	0	1 000 000
Andre ytelser	91 613	78 099
Sum	1 703 903	4 184 171

Bonusavtale med Daglig leder

Det er inngått bonusavtale med Daglig leder.

Kriterier for opptjening og avlønning er fordelt på følgende individuelle bestanddeler:

1 - Ved måloppnåelse av konkrete kriterier vil det belønnes ved enkeltstående utbetaling 2 MNOK inkl. feriepenger. Det foreligger to uavhengige og enkeltstående slike bonuser. Begge bonusene er knyttet til konkrete måloppnåelser med hensyn til landkjøp og reguleringsstatus.

2 - Suksesshonorar ved angitt modell for gevinstberegning, som består av flere ulike kriterier fratrukket en definert renteberegnet inngangsverdi som tilsammen utgjør en utgangsverdi hvor suksesshonoraret beregnes med 10% av utgangsverdien.

Inneværende år 2019 var et av to kriterier iht. 1. punkt for bonus innfridd og ble vedtatt utbetalt av styret (2 MNOK inkl. feriepenger)

Ved avleggelse av årsregskapet 2019 ble det vurdert sannsynlighetsovervekt for at ytterligere et kriterium iht. 1 ville være opptjent per 2020, det ble videre vurdert at 50% av bonusbeløpet var opptjent på balansedagen.

Ved avleggelse av årsregskapet 2020 er vurderingen tilsvarende, følgerig er det ingen endringer i avsatt beløp fra 2019.

Følgende er avsatt i årsregskapet:

Bonus	1 000 000
Avsatt AGA	141 000
Sum	1 141 000

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Ordinær revisjon	68 000	88 450
Utarbeidelse av årsregnskap og noter	17 150	21 700
Utarbeidelse av ligningspapirer	25 100	32 200
Annen bistand	9 250	36 025
Sum revisjonshonorar, ekskl. mva	119 500	178 375



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregskapet 2020

Note 6	Skatt		
Årets skattekostnad			
		2020	2019
Betalbar skatt		0	0
Endring utsatt skattefordel		0	0
Skattekostnad		0	0
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		4 866 479	-22 055 920
Endring midlertidig forskjeller		-4 708 564	14 771 514
Permanente forskjeller		-388 832	759 851
Skattepliktig inntekt		-230 917	-6 524 555
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	4 264	0	-4 264
Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta	-75 508 394	-80 592 693	-5 084 299
Andre fordringer	-1 100 881	-720 881	380 000
Sum	-76 605 011	-81 313 574	-4 708 564
Akkumulert fremførbart underskudd	-46 661 020	-46 430 103	230 917
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	123 266 030	127 743 677	4 477 647
Grunnlag for beregning av utsatt skatt*	0	0	0
Utsatt skatt (22%)	0	0	0

* I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 7 Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1	46 555 854	-51 750	-26 737 911	19 766 193
Kapitalforhøyelse (ifm. emisjon)	20 000 000			20 000 000
Kapitalnedsettelse (ifm. emisjon)	-18 622 341	20 700	18 601 641	0
Emisjonskostnader			-388 832	-388 832
Årets resultat			4 866 479	4 866 479
Egenkapital 31.12	47 933 512	-31 050	-3 658 623	44 243 840

Kapitalendring gjennomført i regnskapsperioden:

Det ble 29.04.2020 gjennomført forhøyelse av selskapets aksjekapital med kr 20 000 000 ved emisjon.

Emisjonen innebar nyttegning av 666 666 667 aksjer til pålydende og tegningskurs kr 0,03.

Det ble samtidig gjennomført nedsettelse av aksjekapitalen ved å endre aksjenes pålydende fra kr 0,05 til kr 0,03, nedsettelsen beløper seg til kr 18 62 341. Hele beløpet ble overført til selskapets annen egenkapital.

Kapitalendring gjennomført etter balansedagen:

Det er ved avleggelse av årsregnskapet ikke gjennomført kapitalendringer etter balansedagen.

Note 8 Investering i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er regnskapsført etter kostmetoden:

Selskap	Forretnings- kontor	Kostpris	Bokført- verdi	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
PPK Nekretnine d.o.o	Kroatia	166 673 284	0	100.0 %	35 505 475	9 543 682
PPK 2 AS	Norge	3 762 755	0	100.0 %	-407 375	-288 174
Sucuraj Panorama d.o.	Kroatia	26 762	0	100.0 %	26 762	0
Ianos d.o.o.	Kroatia	36 951	36 951	100.0 %	-20 941 148	-5 401 090
Sum		170 499 752	36 951		14 183 714	3 854 418

PPK Nekretnine d.o.o.

Prosjektområdene i PPK Nekretnine d.o.o. befinner seg fortsatt på planleggingsstadiet og inneholder derfor vesentlig utviklingsrisiko (knyttet til skjøter, byggetillatelse, utbyggingstakt, salgbart volum, salgspriser, byggekostnader, finansieringsbetingelser, tidspunkt for ferdigstilling, politisk risiko mv). Dersom det skulle bli utsettelse eller endringer i andre rammebetingelser vil det kunne påvirke verdien av disse negativt. Selskapet vil ikke holde prosjektområder som er vurdert realiserbare per avleggelse av regnskapet, strategisk prosjektområde (Perna) er under overføring til Ianos d.o.o.

Ianos d.o.o.

Prosjektområde (Perna) med tilhørende eiendeler som er vurdert å kunne realiseres er i prosess for overføring til selskapet fra PPK Nekretnine d.o.o. Styrets årberetning omtaler dette, selv om prosjektområdet anses å kunne være realiserbart, hefter selskapets verdier betydelig usikkerhet ifht. estimater og risiko. Utviklingsrisiko som nevnt for PPK Nekretnine d.o.o vil gjelde også for Ianos d.o.o., selv om selskapets strategiske plan og fullføring av denne er på et mer fullført stadium ved avleggelse av årsregnskapet.

PPK 2 AS

Selskapet er plantlagt avviklet ved avleggelse av årsregnskapet.

Det er vurdert at nedskrivninger fra tidligere år, også i 2020 skal videreføres basert på estimater i forbindelse med avviklingen.



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 9 Fordringer på selskap i samme konsern

Selskapet har følgende fordringer med selskap i samme konsern:

Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern - utland:	2020	2019
PPK Nekretnine d.o.o, hovedstol inkl. renter og agio*	26 031 312	25 448 464
Akkumulert nedskrivning PPK Nekretnine d.o.o	-25 448 464	-25 448 464
lanos d.o.o., hovedstol, inkl. renter og agio*	85 916 151	67 338 635
Akkumulert nedskrivning lanos d.o.o.	-62 375 586	-62 375 586
Bokført verdi 31.12	24 123 412	4 963 049

* Rentesats som er benyttet på mellomværende med PPK Nekretnine d.o.o og lanos d.o.o er EURIBOR 3mnd + 3,42%

Prime Property Kroatia 2 AS:

Hovedstol, inklusive renter*	615 000	235 000
Akkumulert nedskrivning	-615 000	-235 000
Bokført verdi 31.12	0	0

* Mellomværende med PPK 2 AS er ikke renteberegnet i 2020.

Fordringer på PPK Nekretnine d.o.o er nedskrevet til kr 582 848 pr 31.12.2020.

Deler av fordringene mot PPK Nekretnine d.o.o er overført til lanos d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2020 var kr 1 889 548.

Resultateffekten vedrørende fordringene på PPK Nekretnine d.o.o var kr 2 385 038 i 2020 (agio- og renteeffekt). Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte ingen ytterligere nedskrivning per 31.12.2020. Resultatført reduksjon av bokførte verdier fra 2019 inngår i posten for nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler.

Fordringer på lanos d.o.o. er nedskrevet til kr 23 540 565 pr 31.12.2020.

Deler av fordringene mot PPK Nekretnine d.o.o er overført til lanos d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2020 var kr 1 889 548.

Resultateffekten vedrørende fordringene på lanos d.o.o var kr 6 047 588 i 2020 (agio- og renteeffekt). Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte ingen ytterligere nedskrivning per 31.12.2020. Resultatført reduksjon av bokførte verdier fra 2019 inngår i posten for nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler.

Fordringer på PPK 2 AS er nedskrevet til kr 0 pr 31.12.2020.

Selskapet er planlagt avviklet ved avleggelse av årsregnskapet.

Fordringen på selskapet er nedskrevet med kr 380 000 i 2020 basert på utsikter og estimater for avviklingen i 2021.

Prosjektområdene i Prime Property Kroatia 1 AS befinner seg fortsatt på planleggingsstadiet og inneholder derfor vesentlig utviklingsrisiko (knyttet til skjøter, byggetillatelse, utbyggingstakt, salgbart volum, salgspriser, byggekostnader, finansieringsbetingelser, tidspunkt for ferdigstilling, politisk risiko mv). Dersom det skulle bli utsettelse eller endringer i andre rammebetingelser vil det kunne påvirke verdien av disse negativt.

Styret har bestemt at det i 2020 ikke skal foretas ytterligere nedskrivninger basert på utsikter og usikkerheten som foreligger. Fordringene er nedskrevet totalt med kr 88 439 050 per 31.12.2020. Se omtale i årsberetningen for ytterligere informasjon.



PRIME PROPERTY KROATIA I AS

Noter til årsregnskapet 2020

Note 10 Effekter av koronapandemien

Årsregnskapet er avlagt under perioden der COVID-19 epidemien og dens konsekvenser enda ikke er fullstendig utspilt. Det er vurdert at COVID-19 spesielt vil kunne medføre økt usikkerhet tilknyttet forhold i eiendomsmarkedet gjennom en forsterket usikkerhet for relevante makroøkonomiske- og geopolitiske faktorer.

Forholdene anses ikke kvantifiserbare ved tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet men det må påregnes at dette kan påvirke fremdrift, realiseringstidspunkt og -verdier.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Jan-Andre Åsmoen

Prime Property Croatia I AS, NO991478272MVA, c/o Hurd Økonomi & Regnskap Biskop Gunnerusgt' 2, 0155, Oslo

ab82a1be-257b-4dcd-baaf-a608c21ef553 - 2021-06-08 11:56:26 UTC +03:00

BankID - 405c85a4-97f7-4b54-9cbf-9c19887bc2ef - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Tommy Hatteland

e5ba2e86-395e-41e6-aaa3-6bb49ed055ca - 2021-06-08 11:58:01 UTC +03:00

BankID - cc64d91f-fb00-43eb-89ee-3f4cf4d39d74 - NO

Thomas Hoel Eriksen

0d77bfe5-5c25-4977-9e88-65f2363a6ea7 - 2021-06-08 12:03:03 UTC +03:00

BankID - 2bd7846a-6684-493b-8cc2-0b5d3fead111 - NO

Kjell Stenersen

8512fc08-700d-47c9-81e1-5791ab39679e - 2021-06-08 12:20:18 UTC +03:00

BankID - e05dbf2b-08e8-48f6-a37e-0916957fdc43 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/64abbe47-49c5-49de-868f-45ab7dee9adb>

VISMA Sign
www.vismasign.com



Årsregnskap 2020

Prime Property Kroatia I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger



Prime Property Croatia I AS

Org. nr. 991 478 272

ÅRSBERETNING FOR 2020

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet ble stiftet den 27. juni 2007 og har forretningsadresse i Oslo.

Selskapet er et holdingselskap som eier ved 100 % av selskapene; Prime Property Croatia 2 AS samt de kroatisk selskapene P.P.K. Nekretnine d.o.o., lanos d.o.o., PPK Ravni Projekt d.o.o. og Sucuraj Panorama d.o.o.

2. Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet gjennomførte en emisjon i 2020 som sikrer videre utvikling og drift av Selskapets aktiva. Selskapet er oppkapitalisert for videre drift i henhold til foreliggende strategi og budsjett som strekker seg inn i 2022. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

3. Arbeidsmiljø

Per 31.12.20 hadde Selskapet 1 ansatt.

4. Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

5. Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2020 et riktig uttrykk for Selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Selskapet gjennomførte en fortrinnsrettsemisjon i april 2020 som tilførte Selskapet NOK 20 000 000. Emisjonen er et ledd i gjennomføring av prosjektet "Perna", og etterfølgende realisering av prosjektet. Forretningsstrategien vedtatt i 2016 ligger fortsatt til grunn for selskapets virksomhet.

For selskapets regnskapsposter (investeringer og fordringer) tilknyttet datterselskap er følgende vurderinger og hendelser lagt til grunn:

Akkumulerte størrelser per 31.12.2020:

Selskapet har nedskrevet utestående fordringer i P.P.K. Nekretnine d.o.o. med NOK 25 488 464 og aksjeverdi er nedskrevet med NOK 166 673 284. Tilsvarende for lanos d.o.o er



utestående fordringer nedskrevet med NOK 62 375 586 mens aksjeverdi ikke er nedskrevet. Sucuraj Panorama d.o.o. er nedskrevet med NOK 26 762. Selskapets norske datterselskap PPK 2 AS er nedskrevet med NOK 3 762 755 for aksjer og utestående fordringer med NOK 615 000.

Samlet per 31. desember 2020 har selskapet nedskrevet NOK 258 901 851 og den bokførte verdien av selskapets investeringer er NOK 24 160 363. Bokført verdi er i hovedsak tilknyttet lanos d.o.o.

Bevegelser i inneværende regnskapsår 2020:

Selskapets vurderinger er at estimert substansverdi for pågående prosjekter kan underbygge årets økning i utestående mellomværender med P.P.K. Nekretnine d.o.o og lanos d.o.o på tidspunkt ved avleggelse av årsregnskapet. Fordring på P.P.K. Nekretnine d.o.o har økt med NOK 582 848 og fordring på lanos d.o.o har økt med NOK 18 577 516 til NOK 23 540 565, til sammen utgjør dette bokført beløp på selskapets utestående fordringer på konsernselskap med NOK 24 123 412. Nedskrevne aksjeverdier står uendret fra 2019 uten regnskapsmessig effekt for begge selskap.

Positive resultateffekter vedrørende fordringene på lanos d.o.o og P.P.K. Nekretnine d.o.o var hhv. NOK 6 047 588 og NOK 2 385 038 i 2020. De positive resultatbevegelsene har sin opprinnelse i påløpte renteinntekter og agio. For PPK 2 AS er fordringen ytterligere nedskrevet med negativ resultateffekt på NOK 380 000, nedskrevet aksjeverdi er uendret.

Det påhviler fremdeles en risiko knyttet til de utestående fordringene og estimatet for substansverdi, se notene for mer informasjon.

Regnskapet er gjort opp med et overskudd på NOK 4 638 279. Tatt utfall av emisjonen i april 2020 i betraktning, mener Styret at regnskapet gir et riktig bilde av Selskapets stilling ved utgangen av året 2020. Selskapets forpliktelser og likviditetssituasjon anses nå som tilfredsstillende.

6. Datterselskaper

P.P.K. Nekretnine d.o.o. / lanos d.o.o. / Sucuraj Panorama d.o.o.

I henhold til tidligere gjennomført endring av selskapsstruktur, gjennomføres hoveddelen av den operasjonelle driften i Selskapet i datterselskapet lanos d.o.o. og er knyttet til utviklingen av prosjektet St Juraj Bay og prosjektområdet Perna.

UPU/detaljplan for prosjektet ble endelig godkjent i juni 2019.

St Juraj Bay er fortsatt i en tomteervervsfase og prosjektet er søkt tilpasset dagens markedssituasjon. Det vil likevel være en vesentlig utviklingsrisiko som er knyttet til prosjektet (skjøter, byggetillatelser, utbyggingstakt, salgbart volum, salgspriser, byggekostnader, finansieringsbetingelser, tidspunkt for ferdigstilling, politisk risiko, mv). Dersom det skulle bli



utsettelse eller endringer i andre rammebetingelser, vil det kunne påvirke verdien av prosjektet.

Selskapet har hatt en fordring på P.P.K. Nekretnine d.o.o som Selskapet over tid har nedskrevet regnskapsmessig. Det løper ikke renter på nedskrevne fordringer fra 1.1.2021, valutasvingninger har til tider gitt utslag i form av positive finansinntekter regnskapsmessig. Grunnet selskap struktureringen vil ikke P.P.K. Nekretnine d.o.o kunne betjene gjelden og styret har på dette grunnlag tidligere besluttet å nedskrive fordringer per 31.12.2019. Det er iverksatt reforhandlinger av inngåtte pre-agreements på Vinogradine og her antas det grunnet 1) ikke oppfyllelse av kontraktsbetingelser eller 2) terminering av pre-agreements vil resultere i fordringer som kan medføre tilbakebetalinger til P.P.K. Nekretnine d.o.o og styret har på dette grunnlag besluttet å ikke nedskrive fordringer oppstått i 2020 per 31.12.2020. Akkumulert nedskrivning for P.P.K. Nekretnine d.o.o er NOK 192 121 748.

Aksjeverdien i lanos d.o.o. er NOK 36 951. Lån opptatt i 2020 er ikke nedskrevet. Akkumulert nedskrivning for lanos d.o.o er NOK 62 375 586. lanos d.o.o. besitter skjøte på to parseller nær Sucuraj landsby (ikke en del av Perna prosjektet) som selskapet enten vil selge forut for eller legge over i annet selskap før lanos d.o.o. blir solgt.

Datterselskapet Sucuraj Panorama d.o.o. ble opprettet med formål om å overføre eide tomter som ikke er lokalisert i prosjektområdet Perna (lanos d.o.o.) til et separat selskap. lanos d.o.o skal kun besitte Perna tomter. Videre er strategien at mulige fremtidige erverv på Vinogradine gjøres av Sucuraj Panorama d.o.o. Da nevnte transaksjoner ikke er gjennomført i 2020 har styret besluttet å videreføre vurdering om fullstendig nedskrevet aksjekapital per 31.12.2020. Akkumulert nedskrivning for Sucuraj Panorama d.o.o er NOK 26 762.

Prime Property Croatia 2 AS / PPK Ravni Projekt d.o.o

Det er ingen aktivitet i disse selskapene per 31.12.2020. PPK Ravni Projekt d.o.o. er solgt i 2021. Akkumulert nedskrivning for Prime Property Croatia 2 AS er NOK 3 762 755.

Styret innhentet ny og oppdaterte verdivurderinger i 2021 forut for en salgsprosess. Selskapet henvendte seg skriftlig til alle selskapet aksjonærer januar 2021 for å forhøre seg om noen av selskapets aksjonærer var interessert i å kjøpe Prime Property Croatia 2 AS, PPK Ravni Projekt d.o.o. eller tomtearealet. Selskapet var i dialog med EY i Zagreb om interessenter og Zuric i Partneri i Zagreb ved Miroslav Plascar. PPK Ravni Projekt d.o.o. ble solgt for Euro 20 000.

7. Finansiell risiko

Selskapet har det vesentligste av sine eiendeler i utenlandsk valuta og sin finansiering i norske kroner. Konsernet er således utsatt for betydelig valutarisiko. Endringer i valutakursen i euro og kroatiske kuna mot norske kroner vil som en følge av dette kunne påvirke resultatet i Selskapet idet eiendelene i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner på balansedagen. Endringer i nevnte valutakurser ville også påvirke egenkapitalen i Selskapet dersom



datterselskapene skulle konsolideres inn til kursen på balansedagen.

Selskapet er videre eksponert for ulike former for risiko av både markedsmessig, operasjonell og finansiell karakter. Selskapet har markedsrisiko da hoveddelen av Selskapets portefølje er knyttet til tomter. Verdien på tomtene vil kunne påvirkes av den generelle utviklingen i markedet. Realisasjonsverdier fremover i tid er usikre størrelser og avhengig av utvikling i eiendomspriser, den generelle etterspørselen etter feriebolig, byggekostnader, yield, leiepriser, tidspunkt for exit, valuta, etc. Kapital og finansmarkedene var forut for COVID-19 allerede preget av stor usikkerhet hvor nå pågående pandemi har forsterket dette og samtidig økt det globale politiske spenningsnivået. Slik sett vil Selskapet direkte eller indirekte kunne bli påvirket av COVID-19 på flere områder som nevnt foran.

Oslo, 7. juni 2021

Kjell Stenersen
Styret leder

Tommy Hatteland
Styremedlem

Thomas H. Eriksen
Styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
Daglig leder

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Jan-Andre Åsmoen

Prime Property Croatia I AS, NO991478272MVA, c/o Hurd Økonomi & Regnskap Biskop Gunnerusgt' 2, 0155, Oslo

5786c32a-3624-41c0-9d2e-1d070fc66fb4 - 2021-06-08 11:56:26 UTC +03:00

BankID - 405c85a4-97f7-4b54-9cbf-9c19887bc2ef - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Tommy Hatteland

5810879d-a026-4e4e-b8ea-babf06371ea5 - 2021-06-08 11:58:01 UTC +03:00

BankID - cc64d91f-fb00-43eb-89ee-3f4cf4d39d74 - NO

Thomas Hoel Eriksen

cd402842-7948-4cfe-ae1a-533b2a4a50a3 - 2021-06-08 12:03:03 UTC +03:00

BankID - 2bd7846a-6684-493b-8cc2-0b5d3fead1f1 - NO

Kjell Stenersen

60cbcc76-210a-4a6d-bbb7-b91c7b282c0a - 2021-06-08 12:22:04 UTC +03:00

BankID - 5e94be03-be4c-4143-9335-0749a8f6f3a7 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5b666913-87a8-49cc-b801-871c2bf66513>

VISMA Sign
www.vismasign.com