



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 406 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Property House, 6 etasje
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 42 500 | 42 500 |
| Tap på fordring | | -2 050 825 | 2 551 400 |
| Sum kostnader | | -2 008 325 | 2 593 900 |
| Driftsresultat | | 2 008 325 | -2 593 900 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 86 600 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 86 600 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 862 | 783 |
| Sum finanskostnader | | 862 | 783 |
| Netto finans | | 85 738 | -783 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Årsresultat | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Sum overføringer og disponeringer | 4 | 2 094 063 | -2 594 683 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 2 | 2 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 972 828 | 972 828 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6 | 1 | 1 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 972 831 | 972 831 |
| Sum anleggsmidler | | 972 831 | 972 831 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 711 | 1 711 |
| Konsernfordringer | 7 | 86 602 | 2 |
| Sum fordringer | | 88 313 | 1 713 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 49 | 86 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 49 | 86 |
| Sum omløpsmidler | | 88 362 | 1 799 |
| SUM EIENDELER | | 1 061 193 | 974 630 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 32 803 329 | 34 897 391 |
| Sum opptjent egenkapital | | -32 803 329 | -34 897 391 |
| Sum egenkapital | 4 | -32 703 329 | -34 797 391 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til aksjonærer og nærstående | 8 | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 | 0 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 1 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 285 021 | 292 520 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 285 022 | 292 521 |
| Sum gjeld | | 33 764 522 | 35 772 021 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 061 193 | 974 630 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548226

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 406 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Property House, 6 etasje
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 990 406 723
PROPERTY HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 42 500 | 42 500 |
| Tap på fordring | | -2 050 825 | 2 551 400 |
| Sum kostnader | | -2 008 325 | 2 593 900 |
| Driftsresultat | | 2 008 325 | -2 593 900 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 86 600 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 86 600 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 862 | 783 |
| Sum finanskostnader | | 862 | 783 |
| Netto finans | | 85 738 | -783 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Årsresultat | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Sum overføringer og disponeringer | 4 | 2 094 063 | -2 594 683 |



Organisasjonsnr: 990 406 723
PROPERTY HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|---|---|----------------|----------------|
| Investering i datterselskap | 5 | 2 | 2 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 972 828 | 972 828 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 6 | 1 | 1 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 972 831 | 972 831 |
| Sum anleggsmidler | | 972 831 | 972 831 |

Omløpsmidler Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|---------------|--------------|
| Andre fordringer | | 1 711 | 1 711 |
| Konsernfordringer | 7 | 86 602 | 2 |
| Sum fordringer | | 88 313 | 1 713 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 49 | 86 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 49 | 86 |

| | | | |
|-------------------------|--|---------------|--------------|
| Sum omløpsmidler | | 88 362 | 1 799 |
|-------------------------|--|---------------|--------------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|----------------|
| SUM EIENDELER | | 1 061 193 | 974 630 |
|----------------------|--|------------------|----------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Udekket tap | | 32 803 329 | 34 897 391 |
| Sum opptjent egenkapital | | -32 803 329 | -34 897 391 |

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 4 | -32 703 329 | -34 797 391 |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|



| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til aksjonærer og nærstående | 8 | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 | 0 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 1 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 285 021 | 292 520 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 285 022 | 292 521 |
| Sum gjeld | | 33 764 522 | 35 772 021 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 061 193 | 974 630 |



Organisasjonsnr: 990 406 723
PROPERTY HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsipper Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Langsiktige investeringer er bokført til kostpris. Skatter Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note

4

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Selskapets egenkapital er tapt og selskapet er avhengig av tilførsel av ny kapital og refinansiering for å sikre fortsatt drift. Det alt vesentlige av selskapets gjeld er til nærstående. Styret anser at selskapets fordringshavere er best tjent med at selskapet søker å videreføre eksisterende investeringsprosjekter og avklare poster med eksterne kreditorer.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser.

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Iht GRS for små foretak kan foretaket velge å ikke utarbeide konsernregnskap. Dette alternative er valgt.

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

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

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

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|----------------------|--|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--|--------------|

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret



Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m. Revisor er godtgjort med kr 30.000 som gjelder ordinær revisjon. Note 3 - Skatt Årets skattekostnad framkommer slik: 2022 2021 Regnskapsmessig resultat før skatt 2 094 063 -2 594 683 Permanente forskjeller -86 600 0 Endring i midlertidige forskjeller -2 050 825 2 551 400 Mottatt konsernbidrag 86 600 0 Anvendelse av fremførbart underskudd -43 238 0 Årets skattepliktige inntekt 0 - 43 283 Betalbar skatt 0 0 Endring i utsatt skatt 0 0 Skattekostnad 0 0 Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse: Fordel Forpliktelse Fordringer 2 936 086 0 Fremførbart underskudd 45 0 Sum 2 936 131 0 Utsatt skattefordel/forpliktelse 645 949 0 Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen 0 0 I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak er utsatt skattefordel unnlatt balanseført. Note 4 - Egenkapital Aksjekapital Udekket tap Sum Egenkapital pr 1.1.22 100 000 - 34 897 391 -34 797 391 Årets resultat 0 2 094 063 2 094 063 Egenkapital pr 31.12.22 100 000 -32 803 329 -32 703 329 Selskapets aksjonærer var pr 31.12.2022 :Johannes Sjøflot - 45% Rune Gjendemsjø - 45% George Haben - 10% 1.000 aksjer, pålydende kr 100, total aksjekapital kr 100.000 Selskapet har ingen egne aksjer. Det er i regnskapsåret ikke omsatt egne aksjer. Note 5 - Aksjer i datterselskap Selskap Antall Andel Resultat Bokført Bokført verdi egenkapital GS Utvikling AS, Oslo 1 000 100 % -1 425 245 -20 107 213 1 Keystone Holding AS, Oslo 1 000 100 % -7 500 -5 207 909 1 Sum investeringer i datterselskap 2 Note 6 - Andre anleggsaksjer Antall Andel Resultat Bokført Bokført verdi egenkapital Knarrevik Fastighet AB, SV 40 40 % 1 Sum langsiktige aksjeinvesteringer 1 Selskapet har avgitt et lån til Knarrevik Fastighet AB på i underkant av MSEK 2. Lånet er skrevet ned til NOK 972.828. Note 7 - Konsernmellomværender Selskap "Fordring pålydende" "Fordring bokført" Gjeld Bo Godt AS 0 0 285 021 GS Eiendom III AS 86 600 86 600 0 GS Utvikling AS 1 085 588 1 0 Keystone Holding AS 17 550 1 0 Sum 1 189 738 86 602 285 021 Note 8 - Gjeld til aksjonærer og nærstående Selskapets gjeld til aksjonærer og nærstående står tilbake for annen gjeld. Gjelden renteberegnes ikke.



Property Holding AS

Resultatregnskap

| | Noter | 2022 | 2021 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| <i>Driftskostnader</i> | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | -42 500 | -42 500 |
| Tap på fordring | | 2 050 825 | -2 551 400 |
| <i>Sum driftskostnader</i> | | <u>2 008 325</u> | <u>-2 593 900</u> |
| Driftsresultat | | <u>2 008 325</u> | <u>-2 593 900</u> |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt fra investering i selskap i samme konsern | | 86 600 | 0 |
| Andre finanskostnader | | -863 | -783 |
| Netto finansresultat | | <u>85 738</u> | <u>-783</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>2 094 063</u> | <u>-2 594 683</u> |
| Skattekostnad | 3 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | <u>2 094 063</u> | <u>-2 594 683</u> |
| OVERFØRINGER | | | |
| Til dekning av tidligere udekket tap | | -2 094 063 | 0 |
| Fremføres som udekket tap | | 0 | 2 594 683 |
| Sum overføringer | 4 | <u>-2 094 063</u> | <u>2 594 683</u> |



Property Holding AS

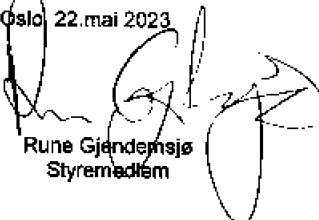
Balanse pr 31.12

| EIENDELER | Noter | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Aksjer i datterselskap | 5 | 2 | 2 |
| Andre anleggsaksjer | 6 | 1 | 1 |
| Lån til tilknyttede selskap | 6 | 972 828 | 972 828 |
| Sum anleggsmidler | | 972 831 | 972 831 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | | 1 711 | 1 711 |
| Fordringer på selskap i samme konsern m.m. | 7 | 86 602 | 2 |
| Sum fordringer | | 88 313 | 1 713 |
| Bankinnskudd | | 49 | 87 |
| Sum omløpsmidler | | 88 362 | 1 800 |
| SUM EIENDELER | | 1 061 193 | 974 630 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Selskapskapital (1.000 aksjer á kr 100) | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Udekket tap | | -32 803 329 | -34 897 391 |
| Sum opptjent egenkapital | | -32 803 329 | -34 897 391 |
| Sum egenkapital | 4 | -32 703 329 | -34 797 391 |
| Gjeld | | | |
| <i>Langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til aksjonærer og nærstående | 8 | 33 479 500 | 35 479 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 33 479 500 | 35 479 500 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 | 0 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 1 |
| Gjeld til selskap i samme konsern | | 285 021 | 292 521 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 285 022 | 292 521 |
| Sum gjeld | | 33 764 522 | 35 772 021 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 061 193 | 974 630 |

Oslo, 22. mai 2023



Johannes Sjøfiot
Styrets leder



Rune Gjendemsjø
Styremedlem



Trond Hilde
Styremedlem



Property Holding AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

Note 1 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsprinsipper

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Langsiktige investeringer er bokført til kostpris.

Skatter

Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Revisor er godtgjort med kr 30.000 som gjelder ordinær revisjon.

Øvrige driftskostnader er kun ordinære driftskostnader. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| Regnskapsmessig resultat før skatt | 2 094 063 | -2 594 683 |
| Permanente forskjeller | -86 600 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -2 050 825 | 2 551 400 |
| Mottatt konsernbidrag | 86 600 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -43 238 | 0 |
| Årets skattepliktige inntekt | 0 | -43 283 |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 0 | 0 |
| Skattekostnad | 0 | 0 |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse:

| | Fordel | Forpliktelse |
|--|------------------|--------------|
| Fordringer | 2 936 086 | 0 |
| Fremførbart underskudd | 45 | 0 |
| Sum | 2 936 131 | 0 |
| Utsatt skattefordel/forpliktelse | 645 949 | 0 |
| Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen | 0 | 0 |

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak er utsatt skattefordel unnlatt balanseført.



Property Holding AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2022

Note 4 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 1.1.22 | 100 000 | -34 897 391 | -34 797 391 |
| Årets resultat | 0 | 2 094 063 | 2 094 063 |
| Egenkapital pr 31.12.22 | 100 000 | -32 803 329 | -32 703 329 |

Selskapets aksjonærer var pr 31.12.2022

:Johannes Sjøflot - 45%
Rune Gjendemsjø - 45%
George Haben - 10%

1.000 aksjer, pålydende kr 100, total aksjekapital kr 100.000

Selskapet har ingen egne aksjer. Det er i regnskapsåret ikke omsatt egne aksjer.

Selskapets egenkapital er tapt og selskapet er avhengig av tilførsel av ny kapital og refinansiering for å sikre fortsatt drift. Det alt vesentlige av selskapets gjeld er til nærstående. Styret anser at selskapets fordringshavere er best tjent med at selskapet søker å videreføre eksisterende investeringsprosjekter og avklare poster med eksterne kreditorer.

Note 5 - Aksjer i datterselskap

| Selskap | Antall | Andel | Resultat | Bokført egenkapital | Bokført verdi |
|--|--------|-------|------------|---------------------|---------------|
| GS Utvikling AS, Oslo | 1 000 | 100 % | -1 425 245 | -20 107 213 | 1 |
| Keystone Holding AS, Oslo | 1 000 | 100 % | -7 500 | -5 207 909 | 1 |
| Sum investeringer i datterselskap | | | | | 2 |

Note 6 - Andre anleggsaksjer

| | Antall | Andel | Resultat | Bokført egenkapital | Bokført verdi |
|---|--------|-------|----------|---------------------|---------------|
| Knarrevik Fastighet AB, SV | 40 | 40 % | | | 1 |
| Sum langsiktige aksjeinvesteringer | | | | | 1 |

Selskapet har avgitt et lån til Knarrevik Fastighet AB på i underkant av MSEK 2.

Lånet er skrevet ned til NOK 972.828.

Note 7 - Konsernmellomværender

| Selskap | Fordring pålydende | Fordring bokført | Gjeld |
|---------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bo Godt AS | 0 | 0 | 285 021 |
| GS Eiendom III AS | 86 600 | 86 600 | 0 |
| GS Utvikling AS | 1 085 588 | 1 | 0 |
| Keystone Holding AS | 17 550 | 1 | 0 |
| Sum | 1 189 738 | 86 602 | 285 021 |

Note 8 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

Selskapets gjeld til aksjonærer og nærstående står tilbake for annen gjeld. Gjelden renteberegnes ikke.



Til generalforsamlingen i Property Holding AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Property Holding AS som viser et overskudd på NOK 2 094 063. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 4 i regnskapet som angir at selskapet gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med 32 703 329. Som angitt i note 4, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 4, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: KUEQ0-PLXQ0-7FBQ0-065Z3-FTE04-PUXSP



Revisors beretning 2022 for Property Holding AS

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>

Oslo, 24. mai 2023
RSM Norge AS

Marit Vigrestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUE00-PLX0G-7FBQG-065Z3-FTE04-PUXSP



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."

Marit Vigrestad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-304664

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 13:58:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KUEQ0-PLX0G-7FBQG-065Z3-FTE04-PUXSP

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>