



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 677 347  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY VEST AS  
Forretningsadresse: Hjeltestadvegen 305E  
5259 HJELLESTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jostein Michaelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	23 408	5 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 408</b>	<b>5 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 408</b>	<b>-5 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>5</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-23 403	-5 315
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 166 405	1 166 405
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 343	746
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 343</b>	<b>746</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 343</b>	<b>746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 168 748</b>	<b>1 167 151</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	3	1 064 444	
Annen innskutt egenkapital	3	-10 916	-10 916
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 083 528</b>	<b>19 084</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	83 336	59 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-83 336</b>	<b>-59 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 000 192</b>	<b>-40 849</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	153 556	1 208 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 556</b>	<b>1 208 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 556</b>	<b>1 208 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 168 748</b>	<b>1 167 151</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489866

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 677 347  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY VEST AS  
Forretningsadresse: Hjellestadvegen 305E  
5259 HJELLESTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jostein Michaelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 915 677 347  
PROPERTY VEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	23 408	5 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 408</b>	<b>5 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 408</b>	<b>-5 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>5</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-23 403	-5 315
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>



Organisasjonsnr: 915 677 347  
PROPERTY VEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

4

1 166 405

1 166 405

Sum varige driftsmidler

1 166 405

1 166 405

Sum anleggsmidler

1 166 405

1 166 405

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

2 343

746

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

2 343

746

Sum omløpsmidler

2 343

746

SUM EIENDELER

1 168 748

1 167 151

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

3, 5

30 000

30 000

Ikke registrert

kapitalforhøyelse

3

1 064 444

Annen innskutt egenkapital

3

-10 916

-10 916

Sum innskutt egenkapital

3

1 083 528

19 084

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap

3

83 336

59 933

Sum opptjent egenkapital

3

-83 336

-59 933

Sum egenkapital

3

1 000 192

-40 849

Sum langsiktig gjeld

0

0

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

15 000

Annen kortsiktig gjeld

6

153 556

1 208 000

Sum kortsiktig gjeld

168 556

1 208 000



Sum gjeld	168 556	1 208 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 168 748	1 167 151



Organisasjonsnr: 915 677 347  
PROPERTY VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Property Vest AS

**RSM Norge AS**

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen  
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77  
F +47 55 55 77 70  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Property Vest AS som viser et underskudd på NOK 23 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### 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 regnskap 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 10. april 2024

RSM Norge AS

  
Fredrik Evensen Hansen  
Statsautorisert revisor

**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 on its own. The RSM network is not a separate legal entity in any jurisdiction.

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



# Årsregnskap 2023 Property Vest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 915 677 347



## Resultatregnskap

### Property Vest AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	23 408	5 315
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 408</b>	<b>5 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 408</b>	<b>-5 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	2	-23 403	-5 315
<b>Resultat</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		23 403	5 315
<b>Sum overføringer</b>		<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>



## Balanse

### Property Vest AS

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 166 405	1 166 405
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 343	746
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 343</b>	<b>746</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 168 748</b>	<b>1 167 151</b>



## Balanse

### Property Vest AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Aksjekapital, ikke registrert	3	1 064 444	0
Annen innskutt egenkapital	3	-10 916	-10 916
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 083 528</b>	<b>19 084</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-83 336	-59 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-83 336</b>	<b>-59 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 000 192</b>	<b>-40 849</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	153 556	1 208 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 556</b>	<b>1 208 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 556</b>	<b>1 208 000</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 168 748</b>	<b>1 167 151</b>

Bergen, 03.04.2024  
Styret i Property Vest AS

\_\_\_\_\_  
Jostein Michaelsen  
Styreleder



## Noter

### Property Vest AS

#### Regnskapsprinsippe

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Tomter avskrives ikke.

#### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Noter

### Property Vest AS

#### Note 1 Lønnskostnader

Property Vest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

#### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-23 403	-5 315
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-23 403</b>	<b>-5 315</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	20 951	20 951	0
<b>Sum</b>	<b>20 951</b>	<b>20 951</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-115 203	-91 800	23 403
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	94 252	70 849	-23 403
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



## Noter

### Property Vest AS

#### Note 3 Egenkapital

	Aksje- kapital	Besluttet, ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000		-10 916	-59 933	-40 849
Årets resultat				-23 403	-23 403
Kapitalforhøyelse*		1 064 444			1 064 444
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>1 064 444</b>	<b>-10 916</b>	<b>-83 336</b>	<b>1 000 192</b>

\* Selskapet har den 12. desember 2023 gjennomført kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld, der aksjekapitalen økes fra NOK 30 000 med NOK 1 064 444 til NOK 1 094 444 ved utstedelse av 1 064 444 nye aksjer pålydende NOK 1 pr aksje til tegningskurs NOK 1 pr aksje. Samlet tegningsbeløp utgjør NOK 1 064 444.

Kapitalforhøyelsen er foretaksregistrert 16.01.2024.

#### Note 4 Anleggsmidler

	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 166 405	1 166 405
= Anskaffelseskost 31.12.23	<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>
= Bokført verdi 31.12.23	<b>1 166 405</b>	<b>1 166 405</b>

Tomter avskrives ikke.



## Noter

### Property Vest AS

#### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Property Vest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
M2 Land Development AS	27 000	90,0	90,0
Regnbyen Invest AS	3 000	10,0	10,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Jostein Michaelsen	Styreleder	27 000
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>27 000</b>

#### Note 6 Gjeld til nærstående

Regnbyen Invest AS har per 31.12.2023 ytet lån til Property Vest AS på kr 143 556.  
M2 Holding har per 31.12.2023 ytet lån til Property Vest AS på kr 10 000.

Lånene er rentefrie og skal tilbakebetales ved påkrav.