



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 789
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PUBLIC PROPERTY SUB-HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: ARCTIC REAL ESTATE MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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, 02.06.2025





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 342 486	4 009 685
Sum kostnader		3 342 486	4 009 685
Driftsresultat		-3 342 486	-4 009 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			25 543 815
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 197 609	17 818 497
Annen renteinntekt		125 775	50 921
Sum finansinntekter		17 323 384	43 413 233
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		94 499 896	
Annen rentekostnad		39 340 435	39 291 960
Sum finanskostnader		133 840 331	39 291 960
Netto finans		-116 516 947	4 121 273
Ordinært resultat før skattekostnad		-119 859 433	111 588
Skattekostnad på resultat	1	-5 579 098	24 551
Ordinært resultat etter skattekostnad		-114 280 335	87 037
Årsresultat		-114 280 335	87 037
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-114 280 335	87 037
Totalresultat		-114 280 335	87 037
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2		4 690 064
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført fra annen egenkapital	2	-114 280 335	-4 603 027
Sum overføringer og disponeringer		-114 280 335	87 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	749 475 559	861 824 027
Lån til foretak i samme konsern		491 700 457	515 002 848
Sum finansielle anleggsmidler		1 241 176 016	1 376 826 875
Sum anleggsmidler		1 241 176 016	1 376 826 875
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		96 243	131 082
Konsernfordringer		30 617 827	30 233 879
Sum fordringer		30 714 070	30 364 961
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		879 743	1 051 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 743	1 051 699
Sum omløpsmidler		31 593 812	31 416 661
SUM EIENDELER		1 272 769 828	1 408 243 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs	2	418 797 057	448 797 057
Sum innskutt egenkapital		418 897 057	448 897 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-115 176 723	-896 388
Sum opptjent egenkapital		-115 176 723	-896 388
Sum egenkapital		303 720 334	448 000 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	1 103 053	2 401 342
Sum avsetninger for forpliktelser		1 103 053	2 401 342
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	956 986 125	951 084 809
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		956 986 125	951 084 809
Sum langsiktig gjeld		958 089 178	953 486 151
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			720
Betalbar skatt	1		
Kortsiktig konserngjeld		10 217 225	6 012 903
Annen kortsiktig gjeld		743 092	743 092
Sum kortsiktig gjeld		10 960 317	6 756 715
Sum gjeld		969 049 495	960 242 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 272 769 828	1 408 243 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 636479

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 789
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PUBLIC PROPERTY SUB-HOLDING 4 AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: ARCTIC REAL ESTATE MANAGEMENT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

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 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, 17.07.2024

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: 923 640 789
PUBLIC PROPERTY SUB-HOLDING 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 342 486	4 009 685
Sum kostnader		3 342 486	4 009 685
Driftsresultat		-3 342 486	-4 009 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			25 543 815
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 197 609	17 818 497
Annen renteinntekt		125 775	50 921
Sum finansinntekter		17 323 384	43 413 233
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		94 499 896	
Annen rentekostnad		39 340 435	39 291 960
Sum finanskostnader		133 840 331	39 291 960
Netto finans		-116 516 947	4 121 273
Ordinært resultat før skattekostnad		-119 859 433	111 588
Skattekostnad på resultat	1	-5 579 098	24 551
Ordinært resultat etter skattekostnad		-114 280 335	87 037
Årsresultat		-114 280 335	87 037
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-114 280 335	87 037
Totalresultat		-114 280 335	87 037
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2		4 690 064
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført fra annen egenkapital	2	-114 280 335	-4 603 027
Sum overføringer og disponeringer		-114 280 335	87 037



Organisasjonsnr: 923 640 789
PUBLIC PROPERTY SUB-HOLDING 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 749 475 559 861 824 027

Lån til foretak i samme
konsern 491 700 457 515 002 848

Sum finansielle
anleggsmidler 1 241 176 016 1 376 826 875

Sum anleggsmidler 1 241 176 016 1 376 826 875

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 96 243 131 082

Konsernfordringer 30 617 827 30 233 879

Sum fordringer 30 714 070 30 364 961

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 879 743 1 051 699

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 879 743 1 051 699

Sum omløpsmidler 31 593 812 31 416 661

SUM EIENDELER 1 272 769 828 1 408 243 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 100 000 100 000

Overkurs 2 418 797 057 448 797 057

Sum innskutt egenkapital 418 897 057 448 897 057

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 -115 176 723 -896 388

Sum opptjent egenkapital -115 176 723 -896 388

Sum egenkapital 303 720 334 448 000 669



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	1 103 053	2 401 342
Sum avsetninger for forpliktelse		1 103 053	2 401 342
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	956 986 125	951 084 809
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		956 986 125	951 084 809
Sum langsiktig gjeld		958 089 178	953 486 151
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			720
Betalbar skatt	1		
Kortsiktig konserngjeld		10 217 225	6 012 903
Annen kortsiktig gjeld		743 092	743 092
Sum kortsiktig gjeld		10 960 317	6 756 715
Sum gjeld		969 049 495	960 242 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 272 769 828	1 408 243 535



Organisasjonsnr: 923 640 789
PUBLIC PROPERTY SUB-HOLDING 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Public Property Sub-holding 4 AS - Årsregnskap 2023 finale.pdf

Name	Method	Signed at
GÖRANSSON, GERD YLVA	BANKID	2024-03-23 09:55 GMT+01
Kjeldby, Morten	BANKID	2024-03-22 16:50 GMT+01
Bern, Kenneth Frode Goovaerts	BANKID	2024-03-22 16:07 GMT+01
Hauland, Silje Cathrine	BANKID	2024-03-22 15:55 GMT+01
Hillestad, Arnt Rolf	BANKID	2024-03-22 15:51 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

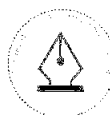
External reference: 8065802BF093474EA827771115F15ADD



Årsregnskap 2023

Public Property Sub-holding 4 AS

Org.nr.: 923 640 789



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Årsberetning 2023

Public Property Sub-Holding 4 AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

Virksomhetens art

Public Property Sub-Holding 4 AS er datter-datter-selskap til Public Property Invest AS som utarbeider konsernregnskap. Underkonsernet er etablert i 2021 gjennom ervervelse av samtlige datterselskap i konsernet. Konserndannelsen knytter seg til oppkjøp av eiendommer flere steder i Norge. Konsernets formål er eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Public Property Sub-Holding 4 AS har et obligasjonslån med bokført verdi på MNOK 956 per 31.12.2023. Obligasjonslånet forfaller i september 2024. Den 21. februar 2024 signerte selskapet en endringsavtale på obligasjonslånet med obligasjonseier for forlengelse av obligasjonslånet. Endringsavtalen inneholder en klausul som forutsetter at selskapet innhenter egenkapital tilsvarende MNOK 314 og obligasjonslånet forlenges med tre år. Dersom selskapet ikke klarer å innhente egenkapital tilsvarende MNOK 314 før obligasjonslånet forfaller, må selskapet gå i nye forhandlinger med obligasjonseier. Hvis slike forhandlinger ikke lykkes, vil selskapet med tilhørende datterselskaper stå i fare for å måtte realisere eiendommer. Hvis det ikke er mulig å få solgt eiendom til en tilfredsstillende pris foreligger det en risiko for at selskapets forutsetning om fortsatt drift står i fare. Ledelsen og styret anser risikoen for å ikke få gjennomført en refinansiering som lav. Når refinansiering er gjennomført vil selskapets drift fortsette som normalt.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Public Property Sub-Holding 4 viser et underskudd på kr 114 280 335. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Årsresultat og disponeringer

Årets underskudd i selskapet på kr -114 280 335 foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	kr 0
Overført fra annen egenkapital	kr 114 280 335
Avsatt til annen egenkapital	kr 0
Sum overføringer	kr -114 280 335

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knytte til eksternt finansiering. For å avdempes renterisiko er det inngått fastrenteavtaler på selskapets obligasjonslån, hvilket innebærer at majoriteten av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Obligasjonslånet Public Property Sub-Holding 1 AS. Obligasjonslånet har en fastrente på 3,476%. Obligasjonslånet forfaller 23.09.2024 og skal refinansieres ved forfall.

Kredittrisiko

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon er det en risiko for en økning i kredittisiko som følge av endring i leietakeres markedsførhold. Det er per tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Konsernets likviditet vurderes som god.

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten for 2022 ble publisert på hjemmesiden til Public Property Invest og vil oppdateres for 2023 innen 30. juni 2024.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av 2 menn og 2 kvinner.

Styret i Public Property Sub-holding 4 AS

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Styreleder

Gerd Ylva Göransson
Styremedlem

Silje Cathrine Hauland
Styremedlem

Arnt Rolf Hillestad
Styremedlem

Morten Kjeldby
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Resultatregnskap

Public Property Sub-holding 4 AS

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		3 342 486	4 009 685
Sum driftskostnader		3 342 486	4 009 685
Driftsresultat		-3 342 486	-4 009 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	25 543 815
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 197 609	17 818 497
Annen renteinntekt		125 775	50 921
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		94 499 896	0
Annen rentekostnad		39 340 435	39 291 960
Resultat av finansposter		-116 516 947	4 121 273
Resultat før skattekostnad		-119 859 433	111 588
Skattekostnad på resultat	1	-5 579 098	24 551
Arsresultat		-114 280 335	87 037
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	2	0	4 690 064
Overført fra annen egenkapital	2	114 280 335	4 603 027
Sum overføringer		-114 280 335	87 037

Public Property Sub-holding 4 AS

Side 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Balanse

Public Property Sub-holding 4 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	755 257 316	861 824 027
Lån til foretak i samme konsern		491 700 457	515 002 848
Sum finansielle anleggsmidler		1 246 957 773	1 376 826 875
Sum anleggsmidler		1 246 957 773	1 376 826 875
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		96 243	131 082
Konsernfordringer		30 617 827	30 233 879
Sum fordringer		30 714 070	30 364 961
Bankinnskudd, kontanter o.l.		879 743	1 051 699
Sum omløpsmidler		31 593 812	31 416 661
Sum eiendeler		1 278 551 585	1 408 243 535

Public Property Sub-holding 4 AS

Side 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Balanse

Public Property Sub-holding 4 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs	2	418 797 057	448 797 057
Sum innskutt egenkapital		418 897 057	448 897 057
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-115 176 723	-896 388
Sum opptjent egenkapital		-115 176 723	-896 388
Sum egenkapital		303 720 334	448 000 669
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	1 103 053	2 401 342
Sum avsetning for forpliktelser		1 103 053	2 401 342
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	956 986 125	951 084 809
Sum annen langsiktig gjeld		956 986 125	951 084 809
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	720
Konserngjeld		15 998 982	6 012 903
Annen kortsiktig gjeld		743 092	743 092
Sum kortsiktig gjeld		16 742 074	6 756 715
Sum gjeld		974 831 252	960 242 866
Sum egenkapital og gjeld		1 278 551 585	1 408 243 535

Public Property Sub-holding 4 AS

Side 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Balanse

Public Property Sub-holding 4 AS
Oslo, 22.03.2024
Styret i Public Property Sub-holding 4 AS

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Styreleder

Gerd Ylva Göransson
Styremedlem

Silje Cathrine Hauland
Styremedlem

Arnt Rolf Hillestad
Styremedlem

Morten Kjeldby
Daglig leder

Public Property Sub-holding 4 AS

Side 7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Kontantstrømoppstilling

Public Property Sub-Holding 4 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-119 859 433	111 588
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	94 499 896	0
Periodisering transaksjonskostnader finansiering	5 901 315	5 945 726
Konserninterne renter	-17 197 609	-17 818 497
Inntektsført konsernbidrag	0	-25 543 815
Endring i vareleverandørgjeld	-720	-1 586 065
Endring i andre tidsavgrensingsposter	34 840	-5 895 682
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-36 621 711	-44 786 745
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 728 779	6 925 425
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	40 500 000	38 010 307
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	0	-21 953 630
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	42 228 779	22 982 102
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	24 220 976	8 922 289
Utbetalinger av utbytte	-30 000 000	-10 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-5 779 024	-1 077 711
Netto kontantstrøm for perioden	-171 956	-22 882 354
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 051 699	23 934 053
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	879 743	1 051 699
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	879 743	1 051 699
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet 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 % av forskjeller 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 dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsernregnskap

Det utarbeides konsernregnskap i Public Property Invest AS, som har forretningskontor i Oslo kommune. Utlevering av konsernregnskap kan man få på selskapets forretningskontor.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	1 322 839
Endring i utsatt skatt	-5 579 098	-1 298 288
Sum skattekostnad (inntekt)	-5 579 098	24 551

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-119 859 433	111 588
Permanente forskjeller	94 499 896	-25 543 815
Grunnlag for årets skattekostnad	-25 359 537	-25 432 227
Endring i midlertidige forskjeller	5 901 315	5 901 315
Beregnet alminnelig inntekt	-19 458 222	-19 530 912
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	30 617 827	25 543 815
Avgitt konsernbidrag	11 159 605	6 012 903
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	0

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Regnskapsmessig periodisering	5 901 315	5 013 875	10 915 191
Sum midlertidige forskjeller	5 901 315	5 013 875	10 915 191
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	5 901 315	5 013 875	10 915 191
Utsatt skatt 22%	1 298 288	1 103 053	2 401 341

Note 2 - Egenkapital

Egenkapital pr 01.01.2023	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	100 000	448 797 057	-896 388	448 000 669
Tilleggsutbytte 01.06*		-30 000 000		-30 000 000
Årets resultat			-114 280 335	-114 280 335
Sum egenkapital 31.12.2023	100 000	418 797 057	-115 176 723	303 720 334

*Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Eiendomsgruppen Fredrikstad AS	100%	1 732 958	400 001	54 048 728
Olav V Gt. 4 AS	100%	1 648 233	15 952 622	46 121 796
Borgergata 10 AS	100%	689 932	5 638 396	7 846 028
Anton Jenssens Gate 2 AS	100%	10 981 824	40 092 670	240 552 533
Heian AS	100%	7 742 842	12 708 527	162 871 350
Lillehammer Politibygg AS	100%	3 330 960	56 104 969	100 815 709
Ibsensgate 1 AS	100%	6 461 020	44 055 664	143 001 172
Sum investeringer				755 257 316

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskapet utarbeides av konsernspissen Public Property Invest AS.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Note 4 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Obligasjonslån	956 986 125	951 084 809
Sum gjeld	956 986 125	951 084 809

Selskapet trakk den 16.12.2021 opp et obligasjonslån på NOK 962 000 000. Lånet har en løpetid på 3 år med en årlig rente på 3,476 %. Eiendommene og aksjene i lånetager og datterselskap er stilt som sikkerhet for obligasjonslånet. Selskapet har pr. 31.12. NOK 5 013 875 i etableringskostnader som er ført som reduksjon på lånet og som kostnadsføres i takt med obligasjonslånets løpetid.

Obligasjonslånet forfaller i september 2024. Den 21. februar 2024 signerte selskapet en endringsavtale på obligasjonslånet med obligasjonseier for forlengelse av obligasjonslånet. Endringsavtalen inneholder en klausul som forutsetter at selskapet innhenter egenkapital tilsvarende MNOK 314 og obligasjonslånet forlenges med tre år. Dersom selskapet ikke klarer å innhente egenkapital tilsvarende MNOK 314 før obligasjonslånet forfaller, må selskapet gå i nye forhandlinger med obligasjonseier. Hvis slike forhandlinger ikke lykkes, vil selskapet med tilhørende datterselskaper stå i fare for å måtte realisere eiendommer. Hvis det ikke er mulig å få solgt eiendom til en tilfredsstillende pris foreligger det en risiko for at selskapets forutsetning om fortsatt drift står i fare. Ledelsen og styret anser risikoen for å ikke få gjennomført en refinansiering som lav. Når refinansiering er gjennomført vil selskapets drift fortsette som normalt.

Note 5 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



PROTOKOLL FRA STYREMØTE I

Public Property Sub-holding 4 AS, org nr 923 640 789

Den 22.03.2024 ble det avholdt styremøte i Public Property Sub-holding 4 AS.

Til stede var styrets leder Kenneth Frode Goovaerts Bern, styremedlem Gerd Ylva Göransson, styremedlem Arnt Rolf Hillestad og styremedlem Silje Cathrine Hauland. Styret var dermed beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

Sak 1 – Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling til styremøtet og forslag til dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Årsregnskap

Utkast til årsregnskap for 2023 ble gjennomgått, og styret vedtok å legge dette frem for generalforsamlingen for godkjenning.

Sak 3 – Innkalling til generalforsamling

Det ble besluttet å avholde ordinær generalforsamling samme dag. Styrelederen fikk fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Kravet til innkallingsfrist foreslås frafalt slik at generalforsamlingen avholdes etter reglene i aksjelovens § 5-7. Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen.

1. Valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Årsregnskap og revisors beretning
4. Honorar til revisor

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Styreleder

Gerd Ylva Göransson
Styremedlem

Arnt Rolf Hillestad
Styremedlem

Silje Cathrine Hauland
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Public Property Sub-holding 4 AS, org nr 923 640 789

Den 22.03.2024 ble ordinær generalforsamling avholdt i Public Property Sub-holding 4 AS. Generalforsamlingen ble avholdt på Teams/pr. telefon.

Følgende saker ble behandlet:

1. Åpning av generalforsamlingen og registrering av fremmøtte aksjonærer, valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen.

Kenneth Frode Goovaerts Bern åpnet generalforsamlingen.

Til stede var selskapets eneaksjonær Public Property Holding AS representert ved Kenneth Frode Goovaerts Bern og Silje Cathrine Hauland

Kenneth Frode Goovaerts Bern ble valgt til å lede møtet og Silje Cathrine Hauland ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

3. Godkjenning av årsregnskap

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet og revisjonsberetningen. Selskapets resultat var kr -114 280 335. Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at resultatet for 2023 skal disponeres slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	-114 280 335

4. Godkjenning av honorar til revisor

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Forslag til utdeling av utbytte basert på årsregnskap 2023, samt godkjenning av fullmakt til styret

For å sikre at selskapet på en enkel måte kan foreta fremtidige utdelinger av utbytte/tilbakebetaling av kapital, har styret foreslått at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte utdeling av utbytte/tilbakebetaling av kapital basert på selskapets årsregnskap for 2023.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å beslutte utdeling av tilleggsutbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2023.

Denne fullmakten gjelder frem til den ordinære generalforsamlingen i 2025.

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Møteleder

Silje Cathrine Hauland
Medundertegner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8065802BF093474EA827771115F15ADD



Til generalforsamlingen i Public Property Sub-Holding 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Public Property Sub-Holding 4 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 4 i årsregnskapet, hvor selskapet opplyser om et obligasjonslån som forfaller i september 2024. Uten refinansiering, forlengelse av forfallsdatoen og/eller egenkapitaltilførsel, vil ikke selskapet være i stand til å tilbakebetale obligasjonslånet ved forfall. 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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/revisionsberetninger>

Oslo, 22. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris H. Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-03-22 12:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.