



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 1 861 607 | 1 888 816 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 10 663 | 5 332 |
| Annen driftskostnad | | 1 475 060 | 1 288 779 |
| Sum kostnader | | 3 347 329 | 3 182 927 |
| Driftsresultat | | -3 347 329 | -3 182 927 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 1 411 762 | 2 980 969 |
| Annen renteinntekt | | 194 | 45 820 |
| Annen finansinntekt | | 86 579 | 5 450 810 |
| Sum finansinntekter | | 1 498 535 | 8 477 599 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | 4 392 822 | 380 000 |
| Annen rentekostnad | | 73 906 | |
| Annen finanskostnad | | 5 179 890 | 48 193 |
| Sum finanskostnader | | 9 646 618 | 428 193 |
| Netto finans | | -8 148 083 | 8 049 405 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Årsresultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Totalresultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 495 412 | 4 866 479 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | | 15 993 | 26 656 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 993 | 26 656 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 36 951 | 36 951 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 20 996 585 | 24 123 412 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 033 536 | 24 160 363 |
| Sum anleggsmidler | | 21 049 528 | 24 187 019 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 4 498 | 59 717 |
| Sum fordringer | | 4 498 | 59 717 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 13 243 525 | 22 238 856 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 243 525 | 22 238 856 |
| Sum omløpsmidler | | 13 248 023 | 22 298 573 |
| SUM EIENDELER | | 34 297 551 | 46 485 591 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 47 933 512 | 47 933 512 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Beholdning av egne aksjer | | -31 050 | -31 050 |
| Sum innskutt egenkapital | | 47 902 462 | 47 902 462 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 15 154 035 | 3 658 623 |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 154 035 | -3 658 623 |
| Sum egenkapital | | 32 748 427 | 44 243 840 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 97 932 | 107 500 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 280 784 | 297 410 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 170 408 | 1 836 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 549 124 | 2 241 752 |
| Sum gjeld | | 1 549 124 | 2 241 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 297 551 | 46 485 591 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 546939

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.07.2022

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 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 1 861 607 | 1 888 816 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 10 663 | 5 332 |
| Annen driftskostnad | | 1 475 060 | 1 288 779 |
| Sum kostnader | | 3 347 329 | 3 182 927 |
| Driftsresultat | | -3 347 329 | -3 182 927 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 1 411 762 | 2 980 969 |
| Annen renteinntekt | | 194 | 45 820 |
| Annen finansinntekt | | 86 579 | 5 450 810 |
| Sum finansinntekter | | 1 498 535 | 8 477 599 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | 4 392 822 | 380 000 |
| Annen rentekostnad | | 73 906 | |
| Annen finanskostnad | | 5 179 890 | 48 193 |
| Sum finanskostnader | | 9 646 618 | 428 193 |
| Netto finans | | -8 148 083 | 8 049 405 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Årsresultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Totalresultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 495 412 | 4 866 479 |



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

15 993

26 656

Sum varige driftsmidler

15 993

26 656

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

36 951

36 951

Lån til foretak i samme

konsern

20 996 585

24 123 412

Sum finansielle

anleggsmidler

21 033 536

24 160 363

Sum anleggsmidler

21 049 528

24 187 019

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

4 498

59 717

Sum fordringer

4 498

59 717

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

13 243 525

22 238 856

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

13 243 525

22 238 856

Sum omløpsmidler

13 248 023

22 298 573

SUM EIENDELER

34 297 551

46 485 591

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

47 933 512

47 933 512

Beholdning av egne aksjer

-31 050

-31 050

Sum innskutt egenkapital

47 902 462

47 902 462

Opptjent egenkapital

Udekket tap

15 154 035

3 658 623



| | | |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -15 154 035 | -3 658 623 |
| Sum egenkapital | 32 748 427 | 44 243 840 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 97 932 | 107 500 |
| Skyldig offentlige avgifter | 280 784 | 297 410 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 170 408 | 1 836 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 549 124 | 2 241 752 |
| Sum gjeld | 1 549 124 | 2 241 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 34 297 551 | 46 485 591 |



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Prime Property Kroatia I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger



Prime Property Croatia I AS

Org. nr. 991 478 272

ÅRSBERETNING FOR 2021

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; de kroatisk selskapene P.P.K. Nekretnine d.o.o., lanos d.o.o. og Sucuraj Panorama Projekt d.o.o.

2. Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har tilstrekkelig likviditet for løpende drift frem til 2023. Ytterligere kjøp av land knyttet til Perna prosjektet vil imidlertid kunne kreve innhenting av ytterligere kapital. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

3. Arbeidsmiljø

Per 31.12.21 hadde Selskapet 1 ansatt.

4. Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

5. Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 et riktig uttrykk for Selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

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

Akkumulerte størrelser per 31.12.2021:

Selskapet har nedskrevet utestående fordringer i P.P.K. Nekretnine d.o.o. (heretter også PPK N) med NOK 3 710 471 og aksjeverdi er nedskrevet med NOK 166 673 284. Tilsvarende for lanos d.o.o er utestående fordringer nedskrevet med NOK 84 113 579 mens aksjeverdi ikke er nedskrevet. Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. (heretter SPP) er nedskrevet med NOK 4 392 822 og aksjeverdi er nedskrevet med NOK 26 762. Selskapets norske datterselskap Prime Property



Kroatia 2 AS ble avvirket i 2021.

Samlet per 31. desember 2021 har selskapet nedskrevet NOK 258 916 918 og den bokførte verdien av selskapets investeringer inkl. fordringer er NOK 21 033 536. Bokført verdi er i hovedsak tilknyttet lanos d.o.o.

Bevegelser i inneværende regnskapsår 2021:

P.P.K. Nekretnine d.o.o.:

Selskapet har overført krav som P.P.K. Nekretnine d.o.o. har mot Sucuraj kommune til lanos d.o.o. Kravet er overført ved motregning fra PPK N til lanos ifm. rettskrav på kroner 20 012 510. Tapsavsetning for den overførte fordringen er også videreført til lanos som debitor. Videre er krav overført ved motregning fra PPK N til Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. (SPP) som utgjør kr 1 853 475. Dette er krav som er oppstått ved SPP sin inntreden av endelige kjøpsavtaler for tomter på Vinogradine hvor PPK N opprinnelig hadde innbetalt håndpenger for pre-agreements. PPK N har mottatt nye lån i 2021 fra Selskapet på totalt EUR 52 000. Vurdering av substans er videreført fra tidligere, slik at investering og fordringers bokført verdi holdes på kr 0.

lanos d.o.o.:

Fordring er overført ved motregning fra PPK N til lanos ifm. rettskrav på kroner 20 012 510. Tapsavsetning for den overførte fordringen er også videreført til lanos som debitor. lanos har nye låneopptak fra Selskapet som utgjør EUR 194 567. Netto bevegelse på fordringen inklusive renter og agio utgjør en reduksjon på kr 2 543 980.

Bokførte verdier er videreført i 2021 basert på de underliggende verdiene i selskapet og strategien for videre utvikling av området.

Sucuraj Panorama Projekt d.o.o.:

Det er overført krav ved motregning fra PPK N til SPP som utgjør kr 1 853 475. Dette er krav oppstått ved at SPP har trådt inn i endelige kjøpsavtaler for tometer på Vinogradine hvor PPK N har betalt håndpenger til selger. Nye låneopptak i 2021 utgjør EUR 185 775.

Fordringer mot Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. er nedskrevet i sin helhet til kr 0, resultateffekt av avsetning til tap utgjør kr 4 392 822.

Samlet sett var selskapets netto negative resultateffekter fra prosjektene i løpet av 2021 kroner 8 128 587 og består av følgende:

- Renteinntekter på fordring fra lanos kroner 1 411 762. Øvrige fordringer er



besluttet ikke renteberegnet i 2021.

- Samlet disagio kroner 5 147 527
- Nedskrevet beløp kroner 4 392 822 Sucuraj Panorama Projekt d.o.o.

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

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på NOK 11 495 412. Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av Selskapets stilling ved utgangen av året 2021. Selskapets forpliktelser og likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende.

6. Datterselskaper

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

Hoveddelen av den operasjonelle driften i Selskapet skjer i datterselskapet lanos d.o.o. og er knyttet til utviklingen av prosjektområdet Perna.

UPU/detaljplan for prosjektet ble endelig godkjent i juni 2019 og tilsvarende for adkomstveiene i 2021.

lanos d.o.o. ble i 2021 nominert som et prosjekt i interesse for den kroatisk stat, 'Strategisk prosjekt' og selskapet vil søke å få status som formelt utnevnt i løpet av 2022. Det er løpende kontakt med ansvarlige for denne prosessen i statsapparatet. Perna prosjektet er fortsatt i en tomteervervsfase. lanos eier per mai 2022 ca. 86% av tomtearealet.

PPK N har ved domsavsigelse i lagmannsretten i Kroatia den 6. mai 2020 ett rettslig krav mot Sucuraj kommune i størrelsesorden ca. 19,5 MNOK. Kravet stammer fra Sucuraj kommunes manglende evne til å overlevere skjøte på to tomter til PPK N i henhold til kjøpsavtale inngått i 2012 om dette. PPK N terminerte kjøpsavtalen og krevde tilbakebetalt hovedstol med påløpte renter og omkostninger. Etter flere rettsrunder, ble dommen stadfestet i 2020. Det ble vurdert flere alternativer for hvordan kravet kunne inndrives. Da det kom frem opplysninger om at kommunen hadde tiltrådt skjøte på tomter på Perna besluttet selskapet å iverksette en tvangsfullbyrdelsesprosess mot kommunen med oppgjør i nevnte tomter. Selskapet besluttet å overdra kravet fra PPK N til lanos d.o.o. da lanos er det operasjonelle selskapet på Perna området.

Det er inngått avtale om forlik med kommunen i 2022 i tvangsfullbyrdelses-saken som ved ikrafttreden vil medføre et eierskap til omtrent 96% av arealet.



Enigheten med kommunen innebærer delvis oppgjør av kravet hvor kommunen overskjøter tomter på Perna til lanos d.o.o. I dette ligger det en differanse mellom den rettslig satte taksten (Perna tomtene) i tvangsfullbyrdelsessaken har en lavere verdi enn Selskapets totale krav mot kommunen. Det er per nå ikke besluttet hvilket selskap som eventuelt skal inndrive restbeløpet.

Det skal tillegges to forhold relatert til dette krav:

1) Sucuraj kommune anket i 2021 domsbeslutningen som gav PPK N medhold i terminering av tomtekjøpsavtale med kommunen tilbake i 2012 for to tomter på Vinogradine; dette er det rettslige grunnlaget for tvangsfullbyrdelsessaken. Det er fastsatt dato for første rettshøring i saken den 6. juli 2022.

2) en tredjepart har krevd eierskap til deler av arealet kommunen har skjøte på og har anlagt egen eierskapssak mot kommunen og i tillegg bedt retten om å stanse tvangsfullbyrdelsessaken. Tredjepart har i nylig saksøkt både kommunen og lanos for det de mener er en uriktig tvangsfullbyrdelsesprosess, de mener at den ikke skulle vært initiert da de mener de er rettmessige eiere. Denne rettssaken avviser både kommunen og lanos da de ikke har bevist sitt legitime eierskap og dette kan kun skje ved endelig dom i saken de har anlagt mot kommunen som nevnt foran.

For både 1) & 2) mener Selskapets advokat i Kroatia at det i henhold til Kroatisk lov og rettsstien er liten sannsynlighet for at kommunen og tredjepart vil vinne frem med sine respektive krav.

Ved domsavsigelse i tvangsfullbyrdelsessaken i henhold til avtale inngått mellom Sucuraj kommune og lanos vil lanos tiltre skjøtene på nevnte tomter.

Skulle kommunen vinne frem i henhold til punkt 1) uttaler våre kroatisk advokater at PPK N bli skyldig kommunen differansen mellom innbetalt og utestående kontraktssum jf. kjøps og salgsavtalen fra 2012, men lanos vil stå som eier av tomtene de har tiltrådt skjøte på. Selskapet vil anke en slik domsbeslutning. Det må forventes at en slik rettsprosess vil ta lang tid jf. forrige rettsrunder.

I tilfellet tredjepart får medhold i utsettelse av tvangsfullbyrdelsessaken vil både lanos og kommunen anke. I det motsatte tilfellet legges til grunn at tredjepart anker. Det antas at en ankeprosess vil ta ca. tre måneder. Videre må tredjepart uavhengig av dette vinne frem overfor kommunen med eierskapskravet. Skulle de lykkes med det er dette forhold allerede tatt høyde for og avtalt mellom Selskapet og Sucuraj kommune om hvordan det skal løses. Uavhengig av utfall vil lanos sitte med eierskapet om tredjepart vinner frem.

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, valutasingninger 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 besluttet å nedskrive fordringer per 31.12.2021. 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 nedskrive fordringer oppstått i 2021 per 31.12.2021. Akkumulert nedskrivning for P.P.K. Nekretnine d.o.o er NOK 170 383 755.

Aksjeverdien i lanos d.o.o. er NOK 36 951. Lån opptatt i 2021 er ikke nedskrevet. Akkumulert nedskrivning for lanos d.o.o er NOK 84 113 579.

Datterselskapet Sucuraj Panorama Prosjekt 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. Strategien er at mulige fremtidige erverv på Vinogradine gjøres av SPP. Styret besluttet å nedskrive lån, renter, agio og aksjekapital per 31.12.2021. Akkumulert nedskrivning for Sucuraj Panorama d.o.o er NOK 4 392 822.

Prime Property Kroatia 2 AS / PPK Ravni Prosjekt d.o.o

Datterselskapet PPK Ravni Prosjekt d.o.o. ble avhendet i 2021 og Prime Property Kroatia 2 AS ble avviklet samme år.

7. Finansiell risiko

Selskapet har det vesentligste av sine eiendeler i utenlandsk valuta og sin finansiering i norske kroner. Konsernet er dermed utsatt for 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 spesifikk risiko knyttet til ervervelse av gjenværende tomter, samt usikkerhet knyttet til prosessen med strategisk prosjekt, som kan ha vesentlig betydning for økonomisk oppgjør av gjenværende tomter og for tidspunktet Perna prosjektet i sin helhet er realiserbart. Utfallet av nevnte forhold kan ha vesentlig betydning for den markedsmessige verdien av Perna prosjektet. 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 fortsatt preget av COVID-19 og ny usikkerhet er knyttet til Russlands invasjon av Ukraina som har 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, 9. juni 2022

Kjell Stenersen
Styrets leder

Tommy Hatteland
Styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
Daglig leder



Prime Property Croatia I AS
Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Lønnskostnad | 4, 5 | 1 861 607 | 1 888 816 |
| Avskrivning på driftsmidler | | 10 663 | 5 332 |
| Annen driftskostnad | 2, 5 | 1 475 060 | 1 288 779 |
| Sum driftskostnader | | 3 347 329 | 3 182 927 |
| Driftsresultat | | -3 347 329 | -3 182 927 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 1 411 762 | 2 980 969 |
| Annen renteinntekt | | 194 | 45 820 |
| Annen finansinntekt | 2 | 0 | 5 450 810 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 8, 9 | 4 306 243 | 380 000 |
| Annen rentekostnad | | 73 906 | 0 |
| Annen finanskostnad | 2 | 5 179 890 | 48 193 |
| Resultat av finansposter | | -8 148 083 | 8 049 405 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Ordinært resultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Årsresultat | | -11 495 412 | 4 866 479 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 0 | 4 866 479 |
| Overført til udekket tap | | 11 495 412 | 0 |
| Sum overføringer | 7 | -11 495 412 | 4 866 479 |



Prime Property Croatia I AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | | 15 993 | 26 656 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 993 | 26 656 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 8 | 36 951 | 36 951 |
| Lån til foretak i samme konsern | 9 | 20 996 585 | 24 123 412 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 033 536 | 24 160 363 |
| Sum anleggsmidler | | 21 049 528 | 24 187 019 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 4 498 | 59 717 |
| Sum fordringer | | 4 498 | 59 717 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 13 243 525 | 22 238 856 |
| Sum omløpsmidler | | 13 248 023 | 22 298 573 |
| Sum eiendeler | | 34 297 551 | 46 485 591 |



Prime Property Croatia I AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 47 933 512 | 47 933 512 |
| Egne aksjer | | -31 050 | -31 050 |
| Sum innskutt egenkapital | | 47 902 462 | 47 902 462 |
| Udekket tap | | -15 154 035 | -3 658 623 |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 154 035 | -3 658 623 |
| Sum egenkapital | 7 | 32 748 427 | 44 243 840 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 97 932 | 107 500 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 280 784 | 297 410 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2, 5 | 1 170 408 | 1 836 842 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 549 124 | 2 241 752 |
| Sum gjeld | | 1 549 124 | 2 241 752 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 34 297 551 | 46 485 591 |

Oslo, 09.06.2022

Styret i Prime Property Croatia I AS

Kjell Stenersen
styreleder

Tommy Hatteland
styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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 nyttegjørt.

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.



Note 2 Spesifikasjon av sammenslåtte poster

| Annen driftskostnad består av: | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| Leie lokaler | 60 265 | 66 137 |
| Fremmed tjeneste | 948 825 | 690 100 |
| Reisekostnader | 15 831 | 70 476 |
| Andre kostnader | 450 139 | 462 066 |
| Sum annen driftskostnad | 1 475 060 | 1 288 779 * |

*Emisjonskostnader for kr 388 832 er i tillegg ført direkte mot selskapets egenkapital i regnskapsperioden 2020.

| Annen finansinntekt | 2021 | 2020 |
|--|---------------|------------------|
| Inntekt på investering i datterselskap (likvidasjonsutbytte) | 86 579 | 0 |
| Agio - gevinst | 0 | 5 450 810 |
| Sum annen finansinntekt | 86 579 | 5 450 810 |

| Annen finanskostnad | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------------|---------------|
| Bank/Vps omkostninger og gebyrer | 32 363 | 48 193 |
| Disagio - tap | 5 147 527 | 0 |
| Sum finanskostnader | 5 179 890 | 48 193 |

| Annen kortsiktig gjeld | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| Feriepenger | -170 408 | 170 777 |
| Avsatt bonus - jf. note 5 | -1 000 000 | 1 000 000 |
| Påløpt kostnad | 0 | 551 965 * |
| Avsetning styrehonorar (inkl. arbeidsgiveravgift) - jf. note 5 | 0 | 114 100 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | -1 170 408 | 1 836 842 |

| *Påløpt kostnad - inngår i selskapets annen kortsiktig gjeld og består av: | 2021 | 2020 |
|---|-------------|----------------|
| Avsetning for avtalt suksesshonorar med advokat Miroslav ved ZiP | 0 | 550 000 |
| Øvrige avsetninger | 0 | 1 965 |
| Sum påløpt kostnad | 0 | 551 965 |

Bundne bankinskudd utgjør kr 73 843 per 31.12.2021.

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 er ved avleggelse av årsregnskapet ikke gjennomført kapitalendringer i regnskapsperioden.

Kapitalendring gjennomført etter balansedagen:

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



| Note 4 | Lønnskostnad, antall ansatte | 2021 | 2020 |
|--------|---|-----------|-----------|
| | Lønninger | 1 362 071 | 1 366 519 |
| | Bonus | 0 | 0 |
| | Avsatt bonus inkl. AGA | 0 | 0 |
| | Styrehonorar, inkl. endring i avsatt styrehonorar | 0 | -6 400 |
| | Arbeidsgiveravgift | 236 606 | 296 715 |
| | Pensjonskostnader | 211 986 | 197 420 |
| | Andre ytelser | 50 944 | 34 562 |
| | Viderefakturerte lønnskostnader | 0 | 0 |
| | Sum | 1 861 607 | 1 888 816 |
| | Antall årsverk sysselsatt | 1 | 1 |



Note 5 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Styrehonorar

Det er i året utbetalt styrehonorar med kr 100 000 eks. AGA.

| Utbetalt honorar er fordert følgende: | 2021 |
|---------------------------------------|---------|
| Thomas H. Eriksen: | 100 000 |
| Sum | 100 000 |

Utbetalt styrehonorar i årsregnskapet er kr 100 000 og er i sin helhet til tidligere styremedlem Thomas H. Eriksen for arbeid utført i 2020.

Det er ikke avsatt styrehonorar for 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til fordel for styret eller aksjonærer.

| Ytelser til Daglig leder | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Lønn | 1 362 071 | 1 612 290 |
| Innberettet premie til pensjonsordning | 99 575 | 87 221 |
| Utbetalt bonus | 0 | 0 |
| Avsatt bonus | 0 | 0 |
| Andre ytelser | 104 176 | 91 613 |
| Sum | 1 565 822 | 1 791 124 |

Bonusavtale med Daglig leder

Det er inngått ny bonusavtale med Daglig leder.

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

1 - Ved måloppnåelse av konkrete kriterie vil det belønnes ved enkeltstående utbetaling 1,3 MNOK inkl. feriepenger. Bonusen er knyttet til konkrete måloppnåelse for igangsatt salgs og markedsføringsprosess av Perna.

2 - Suksesshonorar som utbetales ved salg av Perna. Utbetalingen skjer først etter at Selskapet har mottatt oppgjør for salget.

Ved avleggelse av årsregnskapet 2021 er vurderingen at deler av opptjening her oppfylt, følgelig er det ingen endringer i avsatt beløp fra 2020.

Bonusavtale med Styret

Det ble inngått ny avtale om styrehonorar i 2020 hvor styrehonoraret er definert som suksesshonorar ved salg av Perna.

Utbetalingen skjer ført etter at Selskapet har mottatt oppgjør for salget. Det er per årsavleggelse ikke opptjent suksesshonorar.

Følgende er avsatt i årsregnskapet:

| | |
|------------|-----------|
| Bonus | 1 000 000 |
| Avsatt AGA | 141 000 |
| Sum | 1 141 000 |

Revisor

| Kostnadsført honorar til revisor er fordelt på følgende: | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|
| Ordinær revisjon | 74 000 | 68 000 |
| Utarbeidelse av årsregnskap og noter | 15 250 | 17 150 |
| Utarbeidelse av ligningspapirer | 29 900 | 25 100 |
| Annen bistand | 10 447 | 9 250 |
| Sum revisjonshonorar, ekskl. mva | 129 597 | 119 500 |



| Note 6 | Skatt | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|
| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| Endring utsatt skattefordel | 0 | 0 | |
| Skattekostnad | 0 | 0 | |
| Skattepliktig inntekt: | | | |
| Ordinært resultat før skatt | -11 495 412 | 4 866 479 | |
| Endring midlertidig forskjeller | 9 454 565 | -4 708 564 | |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | | | |
| Permanente forskjeller | 528 421 | -388 832 | |
| Skattepliktig inntekt | -1 512 426 | -230 917 | |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller: | | | |
| | 2021 | 2020 | Endring |
| Varige driftsmidler | 319 | 4 264 | 3 945 |
| Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta | -85 128 501 | -75 062 881 | 10 065 620 |
| Andre fordringer | -485 881 | -1 100 881 | -615 000 |
| Korrigert SM resultat 2009 | | | 0 |
| Sum | -85 614 063 | -76 605 011 | 9 454 565 |
| Akkumulert fremførtbart underskudd | -48 618 958 | -47 106 533 | 1 512 425 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 134 233 022 | 123 266 030 | -10 966 991 |
| 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.

| Note 7 | Egenkapitalbevegelse | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| | Aksje- kapital | Egne aksjer | Udekket tap | Sum |
| Egenkapital 1.1 | 47 933 512 | -31 050 | -3 658 623 | 44 243 840 |
| Årets resultat | | | -11 495 412 | -11 495 412 |
| Egenkapital 31.12 | 47 933 511 | -31 050 | -15 154 035 | 32 748 427 |

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 % | 33 749 737 | -292 872 |
| Sucuraj Panorama Proj | Kroatia | 26 762 | 0 | 100.0 % | -75 922 | -104 133 |
| lanos d.o.o. | Kroatia | 36 951 | 36 951 | 100.0 % | -22 134 542 | -2 091 581 |
| Sum | | 166 736 997 | 36 951 | | 11 539 273 | -2 488 586 |

PPK Nekretnine d.o.o.

P.P.K. Nekretnine d.o.o. har i dag ingen aktivitet relatert til utvikling av Perna og Vinogradine områdene.

Selskapet holder ikke prosjektområder som er vurdert realiserbare per avleggelse av regnskapet.

Det strategisk viktige prosjektområde Perna er overført til lanos d.o.o. og Vinogradine eierandeler/avtaler er eller vil bli overført til Sucuraj Panorama Projekt d.o.o.

lanos d.o.o.

lanos d.o.o. er det operasjonelle selskapet for prosjektområde Perna med tilhørende eiendeler.

Det er beheftet betydelig usikkerhet knyttet til selskapets eiendeler i Perna prosjektet selv om det anses å være realiserbart på et fremtidig tidspunkt. Se nærmere omtale i styrets beretning.

Sucuraj Panorama Projekt d.o.o

Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. er det operasjonelle selskapet for prosjektområde Vinogradine med tilhørende eiendeler.

Strategien er at mulige fremtidige erverv på Vinogradine gjøres av Sucuraj Panorama Projekt d.o.o.

Det er en vesentlig utviklingsrisiko som er knyttet til prosjektet og kontroll på eierskap og eventuelt tiltredelse av skjøter er avgjørende for å kunne realisere prosjektet.

Prime Property Kroatia 2 AS

Selskapet er avvirket i 2021.

PPK Ravni Projekt d.o.o.

PPK Ravni Projekt d.o.o., var datterselskap av Prime Property Kroatia 2 AS og ble avvirket i 2021.



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: | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| PPK Nekretnine d.o.o, hovedstol inkl. renter og agio* | 3 710 471 | 26 031 312 |
| Akkumulert nedskrivning PPK Nekretnine d.o.o. | -3 710 471 | -25 448 464 |
| | 0 | 582 848 |
| lanos d.o.o., hovedstol, inkl. renter og agio* | 105 110 164 | 85 916 151 |
| Akkumulert nedskrivning lanos d.o.o. | -84 113 579 | -62 375 586 |
| | 20 996 585 | 23 540 565 |
| Sucuraj Panorama Projekt d.o.o, hovedstol inkl. renter og agio* | 4 392 822 | 0 |
| Akkumulert nedskrivning Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. | -4 392 822 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Bokført verdi fordringer på selskap i samme konsern - utland 31.12 | 20 996 585 | 24 123 412 |

* Rentesats som er benyttet på mellomværende med lanos d.o.o. er 1.5%, øvrige mellomværende er ikke renteberegnet.

Prime Property Croatia 2 AS:

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

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

Fordringer på P.P.K. Nekretnine d.o.o. er nedskrevet til kr 0 pr 31.12.2021.

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er overført til lanos d.o.o. gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2021 var kr 20 012 510, bakgrunn for motregning var overføring av krav mot kommunen ifm. pågående rettsvist. Tapsavsetning tilknyttet kravet er pgså videreført for overført krav som residual med kr 21 737 993 mot lanos d.o.o.

Resultatført effekt av disagio tilknyttet fordringer for P.P.K. Nekretnine d.o.o. og lanos d.o.o. var i regnskapsåret kr 5 183 707.

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er overført til Sucuraj Panorama Projekt d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2021 var kr 1 853 475.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte at fordringens bokførte verdier lik 0 ble videreført fra 2020 til 2021

Fordringer på lanos d.o.o. er nedskrevet til kr 20 996 585 pr 31.12.2021.

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er overført til lanos d.o.o. gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2021 var kr 20 012 510, bakgrunn for motregning var overføring av krav mot kommunen ifm. pågående rettsvist. Tapsavsetning tilknyttet kravet er pgså videreført for overført krav som residual med kr 21 737 993 mot lanos d.o.o., og har følgelig ikke gitt noen direkte resultat effekt.

Resultatført effekt av disagio tilknyttet fordringer for P.P.K. Nekretnine d.o.o. og lanos d.o.o. var i regnskapsåret kr 5 183 707.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte ingen ytterligere nedskrivning per 31.12.2021. Se note 8 for beskrivelse av risiko tilknyttet prosjektet.

Fordringer på Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. er nedskrevet til kr 0 pr 31.12.2021

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er overført til Sucuraj Panorama Projekt d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Samlet beløp for disse motregningene i 2021 var kr 1 853 475.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte nedskrivning av fordringen per 31.12.2021 til kr 0, med en negativ resultat effekt med kr 4 392 822.



Note 10 Effekter av koronapandemien

Årsregnskapet er avlagt under perioden der COVID-19 epidemien og krigen i Ukraina fortsatt pågår. Det er vurdert at de omtalte hendelsene 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 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Jan-Andre Åsmoen

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

b2cf479a-2d3d-4152-90ce-df5551f36214 - 2022-06-09 19:56:55 UTC +03:00

BankID - 305ba008-e46e-4df0-920e-cf96e40e8ccb - NO

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

Kjell Stenersen

d2cf10cf-2b7a-4f6d-b43d-b8c75e0c2ce6 - 2022-06-09 20:15:01 UTC +03:00

BankID - 5bdb7c52-554c-439a-afa5-3a8b39d06362 - NO

Tommy Hatteland

38a334b4-1fc8-4fc7-88de-3e2279a73637 - 2022-06-09 20:23:37 UTC +03:00

BankID - 1e892eff-1f00-4559-9fbb-25ba413175a8 - 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/8840b49b-7b68-4409-9fc5-3b77e237c5b4>

VISMA Sign
www.vismasign.com



BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Prime Property Croatia I AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Prime Property Croatia I AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

BDO AS

Tommy Benum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6S4Q-CUL0A-HIZEH-QA0SS-AYNTV-NLHSP



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: 188.95.xxx.xxx

2022-06-10 08:46:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6S4Q-CUL0A-HIZEH-QA0SS-AYNTV-NLHSP

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>