



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 920 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY- INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Majorstuveien 17
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ola Røvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 578	2 824 662
Sum inntekter		891 578	2 824 662
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	120 911	120 911
Annen driftskostnad	2	651 823	5 178 069
Sum kostnader		772 734	5 298 980
Driftsresultat		118 844	-2 474 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		235 745	14
Sum finansinntekter		235 745	14
Annen finanskostnad		343 926	269 473
Sum finanskostnader		343 926	269 473
Netto finans		-108 181	-269 459
Ordinært resultat før skattekostnad		10 663	-2 743 777
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-298 682	533 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		309 345	-3 277 415
Årsresultat		309 345	-3 277 415
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	3		969 249
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	309 345	-4 246 661
Sum overføringer og disponeringer		309 345	-3 277 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 902 092	5 023 003
Sum varige driftsmidler		4 902 092	5 023 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	1 076 215	1 017 350
Sum finansielle anleggsmidler		1 076 215	1 017 350
Sum anleggsmidler		5 978 307	6 040 353
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	363 440	205 018
Konsernfordringer	7	9 138 030	10 270 091
Sum fordringer		9 501 470	10 475 109
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60	14 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60	14 304
Sum omløpsmidler		9 501 530	10 489 413
SUM EIENDELER		15 479 837	16 529 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overkurs	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	491 222	181 877
Sum opptjent egenkapital		491 222	181 877
Sum egenkapital		691 222	381 877
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	316 899	403 401
Sum avsetninger for forpliktelser		316 899	403 401
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 758 590	9 497 015
Sum annen langsiktig gjeld		7 758 590	9 497 015
Sum langsiktig gjeld		8 075 489	9 900 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	392 547	0
Leverandørgjeld		198 131	131 678
Betalbar skatt		160 922	373 101
Skyldige offentlige avgifter		1 937 297	1 948 711
Kortsiktig konserngjeld	10	3 140 574	3 733 626
Annen kortsiktig gjeld		883 655	60 357
Sum kortsiktig gjeld		6 713 126	6 247 473
Sum gjeld		14 788 615	16 147 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 479 837	16 529 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 279576

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 920 722
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY- INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Majorstuveien 17
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ola Røvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

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, 11.05.2021



Organisasjonsnr: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 578	2 824 662
Sum inntekter		891 578	2 824 662
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	120 911	120 911
Annen driftskostnad	2	651 823	5 178 069
Sum kostnader		772 734	5 298 980
Driftsresultat		118 844	-2 474 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		235 745	14
Sum finansinntekter		235 745	14
Annen finanskostnad		343 926	269 473
Sum finanskostnader		343 926	269 473
Netto finans		-108 181	-269 459
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-298 682	533 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		309 345	-3 277 415
Årsresultat		309 345	-3 277 415
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	3		969 249
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	309 345	-4 246 661
Sum overføringer og disponeringer		309 345	-3 277 412



Organisasjonsnr: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2019 2018

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4

4 902 092

5 023 003

Sum varige driftsmidler

4 902 092

5 023 003

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

5

1 076 215

1 017 350

Sum finansielle
anleggsmidler

1 076 215

1 017 350

Sum anleggsmidler

5 978 307

6 040 353

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

9

363 440

205 018

Konsernfordringer

7

9 138 030

10 270 091

Sum fordringer

9 501 470

10 475 109

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

60

14 304

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

60

14 304

Sum omløpsmidler

9 501 530

10 489 413

SUM EIENDELER

15 479 837

16 529 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

3

100 000

100 000

Overkurs

3

100 000

100 000

Sum innskutt egenkapital

200 000

200 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3

491 222

181 877

Sum opptjent egenkapital

491 222

181 877



Sum egenkapital		691 222	381 877
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	316 899	403 401
Sum avsetninger for forpliktelser		316 899	403 401
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 758 590	9 497 015
Sum annen langsiktig gjeld		7 758 590	9 497 015
Sum langsiktig gjeld		8 075 489	9 900 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	392 547	0
Leverandørgjeld		198 131	131 678
Betalbar skatt		160 922	373 101
Skyldige offentlige avgifter		1 937 297	1 948 711
Kortsiktig konserngjeld	10	3 140 574	3 733 626
Annen kortsiktig gjeld		883 655	60 357
Sum kortsiktig gjeld		6 713 126	6 247 473
Sum gjeld		14 788 615	16 147 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 479 837	16 529 766



Organisasjonsnr: 888 920 722
PROPERTY- INVEST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
R-O Holding AB, Sverige	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20625.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9375.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



30000.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

<u>Lån</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>	<u>Andre nærstående</u>
		1076215.00	

Selskapet har ytt lån til styrets leder og nærstående til denne med kr 1.076.215. Det er ikke stilt sikkerhet for lånet og er i strid med AL §8-7.



Årsregnskap

Property-Invest 2 AS

2019



Property-Invest 2 AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
	Annen driftsinntekt	891 578	2 824 662
	Sum driftsinntekter	891 578	2 824 662
4	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	120 911	120 911
2	Annen driftskostnad	651 823	5 178 069
	Sum driftskostnader	772 734	5 298 980
	Driftsresultat	118 844	-2 474 318
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen finansinntekt	235 745	14
	Annen finanskostnad	-343 926	-269 473
	Netto finansresultat	-108 181	-269 459
	Ordinært resultat før skattekostnad	10 663	-2 743 777
8	Skattekostnad på ordinært resultat	-298 682	533 638
	Ordinært resultat	309 345	-3 277 415
	ÅRSRESULTAT	309 345	-3 277 415
	OVERFØRINGER		
3	Overført fra fond	0	969 249
3	Avsatt til annen egenkapital	309 345	-4 246 661
	Sum overføringer	309 345	-3 277 412



Property-Invest 2 AS Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2019	2018
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>4 902 092</u>	<u>5 023 003</u>
	Sum varige driftsmidler	<u>4 902 092</u>	<u>5 023 003</u>
	Finansielle anleggsmidler		
5	Andre fordringer	<u>1 076 215</u>	<u>1 017 350</u>
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>1 076 215</u>	<u>1 017 350</u>
	Sum anleggsmidler	<u>5 978 307</u>	<u>6 040 353</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
9	Andre fordringer	363 440	205 018
7	Fordringer på konsernselskap	<u>9 138 030</u>	<u>10 270 091</u>
	Sum fordringer	<u>9 501 470</u>	<u>10 475 109</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>60</u>	<u>14 304</u>
	Sum omløpsmidler	<u>9 501 530</u>	<u>10 489 413</u>
	SUM EIENDELER	<u>15 479 837</u>	<u>16 529 766</u>



Property-Invest 2 AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2019	2018
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3	Aksjekapital (100 aksjer á kr 1000)	100 000	100 000
3	Overkurs	100 000	100 000
	Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
	Opptjent egenkapital		
3	Annen egenkapital	491 222	181 877
	Sum opptjent egenkapital	491 222	181 877
	Sum egenkapital	691 222	381 877
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
8	Utsatt skatt	316 899	403 401
	Sum avsetninger for forpliktelser	316 899	403 401
	Annen langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 758 590	9 497 015
	Sum annen langsiktig gjeld	7 758 590	9 497 015
	Kortsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	392 547	0
	Leverandørgjeld	198 131	131 678
	Betalbar skatt	160 922	373 101
	Skyldige offentlige avgifter	1 937 297	1 948 711
	Annen kortsiktig gjeld	883 655	60 357
10	Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3 140 574	3 733 626
	Sum kortsiktig gjeld	6 713 126	6 247 473
	Sum gjeld	14 788 615	16 147 889
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 479 837	16 529 766

Oslo, 25 april 2021

Ola Røvik



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Det er ikke opprettet ordning for OTP.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2019 kr 20.625 pg kr 9.375 ekskl mva. mva.



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	100 000	100 000		181 877	381 877
Årets resultat				309 345	309 345
Utbytte					-
Konsernbidrag					-
Egenkapital 31.12.2019	100 000	100 000	-	491 222	691 222

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.19 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
<i>R-O Holdings AB, Sverige</i>	100	-	100	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100	-	100	100 %	100 %

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygn. og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.19	5 023 003
Tilgang kjøpte driftsmidler	-
Tilgang egentilv. driftsmidler	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.19	5 023 003
Herav balanseførte lånekostnader egentilvirkede driftsmidler	-
Akk. avskrivninger 31.12.19	-
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.19	-
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.19	120 911
Bokført verdi pr. 31.12.19	4 902 092
Årets avskrivninger	211 973
Årets nedskrivninger	-
Årets rev. nedskrivninger	-
Økonomisk levetid	50år
Avskrivningsplan	lineær

Note 5 Andre langsiktige fordringer

Selskapet har ytt lån til styrets leder og nærstående til denne med kr 1.076.215
Det er ikke stilt tilfredstillende sikkerhet for lånet og er i strid med Aksjelovens §8-7
Det er beregnet renter på gjeld til selskapet på 2,5% utestående pr. 31.12.2019.



Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner er bestående av gjeld til org nr 971171324 Handelsbanken, Søndre gt. 14, 7000 Trondheim

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 4 902 092 5 023 003

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 151 137	9 497 015
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	8 151 137	9 497 015

Note 7 Fordringer på konsernselskap

	2019	Kundefordringer 2018
Mellomværende Propretas Teneri AS	1 437 303	1 402 247
Mellomværende R-O Holdings AB	6 514 251	6 355 366
Mellomværende Melior Futuri AS	872 032	2 238 476
Mellomværende KBFR Services AS	314 445	274 000
Sum	9 138 031	10 270 089

Det er beregnet renter på gjeld til selskap på 2,5% av utestående pr. 31.12.2019

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2019	2018
Betalbar skatt	212 180	373 101
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	86 502	160 537
Skattekostnad ordinært resultat	298 682	533 638

Utsatt skatt / utsatt skattefordel	2019	2018
Varige driftsmidler	6 408	41 085
Gevinst og tapskonto	1 434 046	1 792 557
Grunnlag utsatt skattefordel	1 440 454	1 833 642

Utsatt skattefordel 316 899 403 401



Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2019
Forskuddsbetalte kostnader	127 821
Kortsiktig lån FS-Stores AS	235 619
Sum	363 440

Kreditering kunder 2019 og innbetalt depositum og garantibeløp fra leietakere pr 31.12.2019

Note 10 Kortsiktig gjeld til konsernregnskap

	2 019	2 018
Sta In AS	3 140 574	3 733 626



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Property-Invest 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Property-Invest 2 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 309 345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: O3WPP-NOZMM-6TEC4-OKHBI-E4JEV-KP0C7



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Property-Invest 2 AS

utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Selskapet har gitt lån på kr 1.076.215 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet

Trondheim, 7. mai 2021
Deloitte AS

Per Kr. Forseth
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: O3WPP-NOZMM-6TEC4-OKHBI-E4LEV-KP0C7



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."

Per Kristian Forseth

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-2709515

IP: 84.202.xxx.xxx

2021-05-07 06:28:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: 03WPP-NOZMM-6TEC4-OKHBI-E4EV-KP0C7

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>