



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	1 875 554	1 863 618
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 331	10 662
Annen driftskostnad	2, 3	857 885	838 889
Sum kostnader		2 738 770	2 713 169
Driftsresultat		-2 738 770	-2 713 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 735 388	1 498 226
Annen renteinntekt		50 666	8 699
Annen finansinntekt	3	8 699 715	6 254 132
Sum finansinntekter		10 485 769	7 761 057
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	11 562 165	283 454
Annen rentekostnad			42 133
Annen finanskostnad	3	47 847	38 637
Sum finanskostnader		11 610 012	364 224
Netto finans		-1 124 243	7 396 833
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 863 013	4 683 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 863 013	4 683 664
Årsresultat		-3 863 013	4 683 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 863 013	4 683 664
Totalresultat		-3 863 013	4 683 664
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 863 013	4 683 664
Sum overføringer og disponeringer	7	-3 863 013	4 683 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			5 331
Sum varige driftsmidler			5 331
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	36 951	36 951
Lån til foretak i samme konsern	4	32 311 396	31 662 308
Sum finansielle anleggsmidler		32 348 347	31 699 259
Sum anleggsmidler		32 348 347	31 704 589
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		137 251	63 200
Sum fordringer		137 251	63 200
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	2 700 901	7 130 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 901	7 130 888
Sum omløpsmidler		2 838 153	7 194 088
SUM EIENDELER		35 186 499	38 898 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	47 933 512	47 933 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer		-31 050	-31 050
Sum innskutt egenkapital		47 902 462	47 902 462
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 333 384	10 470 371
Sum opptjent egenkapital		-14 333 384	-10 470 371
Sum egenkapital	7	33 569 078	37 432 091
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 885	33 566
Skyldig offentlige avgifter		292 168	262 612
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	1 173 367	1 170 408
Sum kortsiktig gjeld		1 617 421	1 466 586
Sum gjeld		1 617 421	1 466 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 186 499	38 898 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 522501

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.06.2024

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, 25.06.2024

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: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	1 875 554	1 863 618
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 331	10 662
Annen driftskostnad	2, 3	857 885	838 889
Sum kostnader		2 738 770	2 713 169
Driftsresultat		-2 738 770	-2 713 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 735 388	1 498 226
Annen renteinntekt		50 666	8 699
Annen finansinntekt	3	8 699 715	6 254 132
Sum finansinntekter		10 485 769	7 761 057
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	11 562 165	283 454
Annen rentekostnad			42 133
Annen finanskostnad	3	47 847	38 637
Sum finanskostnader		11 610 012	364 224
Netto finans		-1 124 243	7 396 833
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 863 013	4 683 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 863 013	4 683 664
Årsresultat		-3 863 013	4 683 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 863 013	4 683 664
Totalresultat		-3 863 013	4 683 664
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 863 013	4 683 664
Sum overføringer og disponeringer	7	-3 863 013	4 683 664



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

5 331

Sum varige driftsmidler

5 331

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

36 951

36 951

Lån til foretak i samme

konsern

4

32 311 396

31 662 308

Sum finansielle

anleggsmidler

32 348 347

31 699 259

Sum anleggsmidler

32 348 347

31 704 589

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

137 251

63 200

Sum fordringer

137 251

63 200

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

3

2 700 901

7 130 888

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 700 901

7 130 888

Sum omløpsmidler

2 838 153

7 194 088

SUM EIENDELER

35 186 499

38 898 677

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

8

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

14 333 384

10 470 371



Sum opptjent egenkapital		-14 333 384	-10 470 371
Sum egenkapital	7	33 569 078	37 432 091
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 885	33 566
Skyldig offentlige avgifter		292 168	262 612
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	1 173 367	1 170 408
Sum kortsiktig gjeld		1 617 421	1 466 586
Sum gjeld		1 617 421	1 466 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 186 499	38 898 677



Organisasjonsnr: 991 478 272
PRIME PROPERTY KROATIA I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2023

Prime Property Kroatia I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noteopplysninger

Org.nr.: 991 478 272



Prime Property Croatia I AS

Org. nr. 991 478 272

ÅRSBERETNING FOR 2023

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 kroatiske 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 2025. 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 31.12.23 hadde Selskapet 1 ansatt.

4. Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

5. Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 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 31.12.2023:

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 95 330 046 mens aksjeverdi ikke er nedskrevet. Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. (heretter SPP) er nedskrevet med NOK 5 021 974 og aksjeverdi er nedskrevet med NOK 26 762.



Samlet per 31. desember 2023 har selskapet nedskrevet NOK 270 762 537 og den bokførte verdien av selskapets investeringer inkl. fordringer er NOK 32 348 347. Bokført verdi er i hovedsak tilknyttet lanos d.o.o.

Bevegelser i inneværende regnskapsår 2023:

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 Prosjekt 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 2023 fra Selskapet på totalt NOK 392 459. Vurdering av substansverdien av prosjektet medførte ingen nedskrivninger per 31.12.2023.

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 NOK 3 262 444. Bokførte verdier er videreført i 2023 basert på de underliggende substansverdiene i selskapet og strategien for videre utvikling av området. Fordringer mot lanos d.o.o. er nedskrevet per 31.12.2023, resultateffekt av nedskrivningen utgjør en negativ resultateffekt med kr 11 216 467.

Sucuraj Panorama Prosjekt 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 2023 utgjør NOK 23 492.

Fordringer mot Sucuraj Panorama Prosjekt d.o.o. er nedskrevet per 31.12.2023, resultateffekt av nedskrivningen utgjør en negativ resultateffekt med kr 345 698.

Samlet sett var selskapets netto resultateffekter fra prosjektene i løpet av 2023 kroner 1 127 062, og består av følgende:

- Renteinntekter på fordring fra lanos kroner 1 735 388. Øvrige fordringer er besluttet ikke renteberegnet i 2023.
- Samlet agio kroner 8 699 715



- Samlet nedskrevet beløp kroner 11 562 165.

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 -3 863 013. Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av Selskapets stilling ved utgangen av året 2023. 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 2022 nominert som et prosjekt i interesse for den kroatisk stat, 'Strategisk prosjekt'. Det er løpende kontakt med ansvarlige for denne prosessen i statsapparatet om mulig videre formell søknad for å bli utnevnt som 'Strategisk prosjekt'. Perna prosjektet er fortsatt i en tomteervervsfase. lanos eier per mai 2024 ca. 96% av tomtearealet.

lanos d.o.o. ble i 2023 ved endelig domsavsigelse i tvangsfullbyrdelses-saken tilkjent et tomteareal på ca. 15% av Perna området. Selskapet er innskrevet som eneeier i Land registry og som eneste registrerte interessent i Cadastre registeret på dette tomtearealet.

Det er en differanse mellom den rettslig satte taksten (mottatte Perna tomter) i tvangsfullbyrdelsessaken da de har en lavere verdi enn Selskapets totale krav mot kommunen. Selskapet har iverksatt ny tvangsfullbyrdelsesprosess med utlegg i kommunal eiendom. Det forventes at formell prosess vil berammes innen utgangen av 2024.

Forhold tilknyttet krav:

1) En tredjepart har krevd eierskap til deler av arealet kommunen hadde skjøte på og har anlagt eierskapssak mot kommunen. Etter Selskapets kunnskap er det enda ikke avholdt rettsmøter i saken. Denne tredjepart ansås av retten til ikke å være en part tvangsfullbyrdelsessaken.



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. Valutasvingninger har til tider gitt utslag i form av positive finansinntekter regnskapsmessig. Det er gjennomført reforhandlinger av inngåtte pre-agreements på Vinogradine grunnet ikke oppfylte kontraktsbetingelser. Enkelte termineringer av pre-agreements vil resultere i fordringer som kan medføre tilbakebetalinger til P.P.K. Nekretnine d.o.o. Styret har på dette grunnlag besluttet å ikke nedskrive fordringer oppstått i 2022 per 31.12.2023. 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 2023 er ikke nedskrevet. Akkumulert nedskrivning for lanos d.o.o er NOK 95 330 046.

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 eventuelle fremtidige erverv på Vinogradine gjøres av SPP. Styret besluttet å nedskrive lån, renter,agio og aksjekapital per 31.12.2023. Akkumulert nedskrivning for Sucuraj Panorama d.o.o er NOK 5 021 974.

7. Operasjonell og finansiell risiko

Det er fortsatt vesentlige risikoer knyttet til prosjektet (skjøter, byggetillatelse, 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 det vesentligste av sine eiendeler i utenlandsk valuta og sin finansiering i norske kroner. Konsernet er dermed utsatt for valutarisiko. Endringer i eurokursen målt i norske kroner vil som en følge av dette kunne påvirke resultatet i Selskapet idet eiendelene i euro omregnes til norske kroner på balansedagen. Endringer i nevnte valutakurs ville også påvirke egenkapitalen i Selskapet da datterselskapene 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, avkastningskrav, leiepriser, tidspunkt for realisering, valuta, etc. Finansmarkedene er i mindre grad preget av COVID-19, men Russlands invasjon av Ukraina har økt det globale politiske spenningsnivået.

Oslo, 10. juni 2024

Kjell Stenersen
Styrets leder

Tommy Hatteland
Styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
Daglig leder



Resultatregnskap Prime Property Croatia I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1, 2	1 875 554	1 863 618
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 331	10 662
Annen driftskostnad	2, 3	857 885	838 889
Sum driftskostnader		2 738 770	2 713 169
Driftsresultat		-2 738 770	-2 713 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 735 388	1 498 226
Annen renteinntekt		50 666	8 699
Annen finansinntekt	3	8 699 715	6 254 132
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	11 562 165	283 454
Annen rentekostnad		0	42 133
Annen finanskostnad	3	47 847	38 637
Resultat av finansposter		-1 124 243	7 396 833
Resultat før skattekostnad		-3 863 013	4 683 664
Årsresultat		-3 863 013	4 683 664
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	4 683 664
Overført til udekket tap		3 863 013	0
Sum overføringer	7	-3 863 013	4 683 664



Balanse

Prime Property Kroatia I AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	5 331
Sum varige driftsmidler		0	5 331
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	36 951	36 951
Lån til foretak i samme konsern	4	32 311 396	31 662 308
Sum finansielle anleggsmidler		32 348 347	31 699 259
Sum anleggsmidler		32 348 347	31 704 589
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		137 251	63 200
Sum fordringer		137 251	63 200
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	2 700 901	7 130 888
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 700 901	7 130 888
Sum omløpsmidler		2 838 153	7 194 088
Sum eiendeler		35 186 499	38 898 677



Balanse

Prime Property Kroatia I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	47 933 512	47 933 512
Egne aksjer		-31 050	-31 050
Sum innskutt egenkapital		47 902 462	47 902 462
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-14 333 384	-10 470 371
Sum opptjent egenkapital		-14 333 384	-10 470 371
Sum egenkapital	7	33 569 078	37 432 091
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		151 885	33 566
Skyldig offentlige avgifter		292 168	262 612
Annen kortsiktig gjeld	2, 3	1 173 367	1 170 408
Sum kortsiktig gjeld		1 617 421	1 466 586
Sum gjeld		1 617 421	1 466 586
Sum egenkapital og gjeld		35 186 499	38 898 677

Oslo,
Styret i Prime Property Kroatia I AS

Kjell Stenersen
styreleder

Tommy Hatteland
styremedlem

Jan-Andre Åsmoen
daglig leder



Prime Property Croatia I AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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 nyttegjort.

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.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, resultatføres løpende.

Årsregnskapet inneholder flere regnskapsposter hvor det ikke foreligger observerbare markedsverdier. På disse har ledelsen anvendt beste skjønn for fastsettelse av balanseførte verdier. Dette gjelder særlig rundt regnskapspostene Investeringer i datterselskaper og Lån til foretak i samme konsern (verdien av disse postene vil avhenge av utviklingen i de underliggende selskapene).

Disse estimatene og underliggende forutsetningene vurderes fortløpende. Endringer i estimatene resultatføres i den periode endringene oppstår.

Fortsatt drift

Styret følger utviklingen i selskapet og de underliggende datterselskapene tett. Styret vurderer løpende tiltak for å sikre selskapet tilfredsstillende likviditet og fortsatt drift.

Årsregnskapet for 2023 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er tilstede.



Note 1	Lønnskostnad, antall ansatte	2023	2022
Lønninger		1 362 074	1 362 071
Bonus		0	0
Avsatt bonus inkl. AGA		0	0
Styrehonorar, inkl. endring i avsatt styrehonorar		0	0
Arbeidsgiveravgift		279 318	239 068
Pensjonskostnader		217 570	213 995
Andre ytelser		16 592	48 484
Viderefakturerte lønnskostnader		0	0
Sum		1 875 554	1 863 618

Antall årsverk sysselsatt	1	1
---------------------------	---	---

Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.

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

Ytelser til Daglig leder	2023	2022
Lønn	1 362 074	1 362 071
Innberettet premie til pensjonsordning	217 570	213 995
Utbetalt bonus	0	0
Avsatt bonus	0	0
Andre ytelser	279 318	119 452
Sum	1 858 963	1 695 518

Bonusavtale med Daglig leder

Det er inngått 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 salg 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 2023 er vurderingen at deler av opptjening her oppfylt, følgelig er det ingen endringer i avsatt beløp fra 2022.

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:

	2023	2022
Ordinær revisjon	112 975	74 335
Utarbeidelse av årsregnskap og noter	5 175	28 483
Utarbeidelse av ligningspapirer	4 275	20 655
Annen bistand	3 673	9 853
Sum revisjonshonorar, ekskl. mva	126 098	133 326



Note 3 Spesifikasjon av sammenslåtte poster

Annen driftskostnad består av:	2023	2022
Leie lokaler	0	19 811
Fremmed tjeneste	394 189	347 185
Reisekostnader	0	15 390
Andre kostnader	463 696	456 503
Sum annen driftskostnad	857 885	838 889

Annen finansinntekt	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap (likvidasjonsutbytte)	0	0
Agio - gevinst	8 699 715	6 254 132
Sum annen finansinntekt	8 699 715	6 254 132

Annen finanskostnad	2023	2022
Bank/Vps omkostninger og gebyrer	47 847	38 637
Disagio - tap	0	0
	0	0
Sum finanskostnader	47 847	38 637

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Feriepenger	-170 408	-170 408
Avsatt bonus	-1 000 000	-1 000 000
Påløpt kostnad	-2 959	0
Avsetning styrehonorar (inkl. arbeidsgiveravgift)	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	-1 173 367	-1 170 408

Bundne bankinskudd utgjør kr 73 630 per 31.12.2023.

Note 4 Fordringer på selskap i samme konsern

Selskapet har følgende fordringer med selskap i samme konsern:

Langsiktige fordringer på selskap i samme konsern - utland:	2023	2022
PPK Nekretnine d.o.o., hovedstol inkl. renter og agio*	4 833 977	4 184 889
Akkumulert nedskrivning PPK Nekretnine d.o.o.	-3 710 471	-3 710 471
	1 123 506	474 418
lanos d.o.o., hovedstol, inkl. renter og agio*	126 517 936	115 301 469
Akkumulert nedskrivning lanos d.o.o.	-95 330 046	-84 113 579
	31 187 890	31 187 890
Sucuraj Panorama Prosjekt d.o.o., hovedstol inkl. renter og agio*	5 021 974	4 676 276
Akkumulert nedskrivning Sucuraj Panorama Prosjekt d.o.o.	-5 021 974	-4 676 276
	0	0
Bokført verdi fordringer på selskap i samme konsern - utland 31.12	32 311 396	31 662 308

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

Fordringer på P.P.K. Nekretnine d.o.o. er bokført til kr 1 123 506 pr. 31.12.2023.

Delar av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er tidligere overført til lanos d.o.o. og Sucuraj Panorama Prosjekt d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Det ble ikke gjennomført overføringer i 2023.

Endringen på kr 649 088 i mellomværende for inneværende år gjelder nye låneopptak og agio.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte ingen ytterligere nedskrivning per 31.12.2023.



Fordringer på lanos d.o.o. er bokført til kr 31 187 890 pr. 31.12.2023.

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er tidligere overført til lanos d.o.o. gjennom realisasjon ved motregning. Det ble ikke gjennomført overføringer i 2023.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lag til grunn, medførte nedskrivning av fordringen per 31.12.2023 til kr 31 187 890, med en negativ resultatteffekt med kr 11 216 467.

Fordringer på Sucuraj Panorama Projekt d.o.o. er nedskrevet til kr 0 pr. 31.12.2023

Deler av fordringene mot P.P.K. Nekretnine d.o.o. er tidligere overført til Sucuraj Panorama Projekt d.o.o gjennom realisasjon ved motregning. Det ble ikke gjennomført overføringer i 2023.

Vurderinger av substansverdien av prosjektet som er lagt til grunn, medførte nedskrivning av fordringen per 31.12.2023 til kr 0, med en negativ resultatteffekt med kr 345 698.

Note 5 Investering i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er regnskapsført etter kostmetoden:

Selskap	Forretningskontor	Kostpris	Bokført-verdi	Eierandel/ Stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
PPK Nekretnine d.o.o	Kroatia	166 673 284	0	100,0 %	37 294 648	-311 307
Sucuraj Panorama Projekt d.o.o	Kroatia	26 762	0	100,0 %	-224 243	-53 172
lanos d.o.o.	Kroatia	36 951	36 951	100,0 %	-32 060 022	-3 601 750
Sum		166 736 997	36 951		5 010 382	

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.

Styrets årserbetning omtaler dette, selv om prosjektområdet anses å kunne være realiserbart, hefter selskapets verdier betydelig usikkerhet ifht. estimater og utviklings risiko.

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.

PPK 2 AS

Selskapet er avviklet i 2021.

PPK Ravn Projekt d.o.o.

PPK Ravn Projekt d.o.o. ble avhendet i 2021.



Note 6	Skatt			
Årets skattekostnad		2023	2022	
Betalbar skatt		0	0	
Endring utsatt skattefordel		0	0	
Skattekostnad		0	0	
Skattepliktig inntekt:				
Ordinært resultat før skatt		-3 863 013	4 683 664	
Endring midlertidig forskjeller		2 642 319	-6 128 979	
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler				
Permanente forskjeller		11 562 165	283 454	
Skattepliktig inntekt		10 341 472	-1 161 861	
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat		0	0	
Sum betalbar skatt i balansen		0	0	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:				
		2023	2022	Endring
Varige driftsmidler		0	-5 641	-5 641
Langsiktige fordringer og gjeld i utenlandsk valuta		-81 641 524	-78 993 562	2 647 962
Andre fordringer		-485 881	-485 881	0
Sum		-82 127 405	-79 485 084	2 642 321
Akkumulert fremførtbart underskudd				
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt		-39 439 347	-49 780 820	-10 341 473
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		47 933 511	-31 050	-10 470 371	37 432 091
Årets resultat				-3 863 013	-3 863 013
Egenkapital 31.12		47 933 511	-31 050	-14 333 384	33 569 078

Kapitalendring gjennomført etter balansedagen:

Det ble 17.04.2024 gjennomført nedsettelse av aksjekapitalen ved å endre aksjenes pålydende fra kr 0,03 til kr 0,01, nedsettelsen beløper seg til kr 31 955 674,82. Hele beløpet ble overført til selskapets annen egenkapital.

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 47 933 512 består av 1 597 783 746 aksjer à kr. 0,03.

Selskapets aksjonærer med eierandeler over 5 % og styremedlemmer:	Antall aksjer	Eierandel
JAKOB HATTELAND HOLDING AS	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 %
INVESTIRE EIENDOM AS	94 269 241	5,90 %
KAMPLI	84 842 317	5,31 %
Andre	561 258 156	35,13 %
Sum aksjonærer	1 597 783 746	100,00 %

Kapitalendring gjennomført i regnskapsperioden:

Det er ved avleggelse av årsregnskapet ikke gjennomført kapitalendringer i regnskapsperioden.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Tommy Hatteland

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Prime Property Kroatia I AS

30aaa3c2-b9eb-4776-b234-afcf7672074e - 2024-06-11 19:12:56 UTC +03:00

BankID - c1697515-e9c1-4906-bf89-d87501ebfaf8 - NO

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

Jan-Andre Åsmoen

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

59b5196e-4784-46bc-aa3f-897442d0dc8c - 2024-06-11 19:25:08 UTC +03:00

BankID - c7abf8a0-7f08-47c6-8838-11c0a013c3e5 - NO

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Kjell Stenersen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PPK

2fe504f1-7667-4882-b61f-c21e81c1f703 - 2024-06-12 12:47:38 UTC +03:00

BankID - b47fa865-16ec-4ab3-a4c6-68586837ac04 - NO

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

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/90571067-af3e-446c-9aa3-81a2941c2d48>

visma sign

www.vismasign.com



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DQ5UC-7SZXC-HHNUH-MYFSN-VUZJ2-FITQV



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."

Haugland, Roald

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-13 10:07:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DQ5UC-7SZXC-HHNUH-MYFSN-VUZJ2-FTQV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>