



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 895 919  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY 1 AS  
Forretningsadresse: Moldfaret 2G  
4848 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Klaus Inge Torp  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

### 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, 23.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	473 048	423 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>473 048</b>	<b>423 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	3	113 000	88 125
Annen driftskostnad	2, 4	69 041	100 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>182 041</b>	<b>189 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 008</b>	<b>234 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 219	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 219</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	49 000	
Annen rentekostnad		244 396	120 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 396</b>	<b>120 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 177</b>	<b>-120 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 831</b>	<b>113 553</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 063	24 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		5 710
Avsatt til annen egenkapital	6	3 768	82 862
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 702 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, IT-systemer, kontormaskiner o.l.	3	60 000	75 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 762 000</b>	<b>4 875 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 762 000</b>	<b>4 875 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			19 902
Andre kortsiktige fordringer		402	52 536
<b>Sum fordringer</b>		<b>402</b>	<b>72 439</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54 229	35 019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>54 229</b>	<b>35 019</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>54 631</b>	<b>107 457</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 816 631</b>	<b>4 982 457</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (300 aksjer á kr 100 )	6, 7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	86 630	82 862
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 630</b>	<b>82 862</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 630</b>	<b>112 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	24 434	23 371
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 434</b>	<b>23 371</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8	3 647 301	3 748 643
Langsiktig konserngjeld	2	993 000	1 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 640 301</b>	<b>4 798 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 664 735</b>	<b>4 822 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		35 266	5 888
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld			41 694
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 266</b>	<b>47 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 700 001</b>	<b>4 869 596</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 816 631</b>	<b>4 982 457</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673479

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 895 919  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY 1 AS  
Forretningsadresse: Moldfaret 2G  
4848 ARENDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Klaus Inge Torp  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	473 048	423 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>473 048</b>	<b>423 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	3	113 000	88 125
Annen driftskostnad	2, 4	69 041	100 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>182 041</b>	<b>189 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 008</b>	<b>234 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 219	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 219</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	49 000	
Annen rentekostnad		244 396	120 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 396</b>	<b>120 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-286 177</b>	<b>-120 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 831</b>	<b>113 553</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 063	24 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		5 710
Avsatt til annen egenkapital	6	3 768	82 862
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 768</b>	<b>88 572</b>



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 4 702 000 4 800 000

Driftsløsøre, inventar, IT-systemer, kontormaskiner o.l. 3 60 000 75 000

**Sum varige driftsmidler** 4 762 000 4 875 000

**Sum anleggsmidler** 4 762 000 4 875 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 19 902

Andre kortsiktige fordringer 402 52 536

**Sum fordringer** 402 72 439

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. 54 229 35 019

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** 54 229 35 019

**Sum omløpsmidler** 54 631 107 457

**SUM EIENDELER** 4 816 631 4 982 457

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital (300 aksjer á kr 100 ) 6, 7 30 000 30 000

**Sum innskutt egenkapital** 30 000 30 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 86 630 82 862

Udekket tap 6

**Sum opptjent egenkapital** 86 630 82 862



<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 630</b>	<b>112 862</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	24 434	23 371
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 434</b>	<b>23 371</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8	3 647 301	3 748 643
Langsiktig konserngjeld	2	993 000	1 050 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 640 301</b>	<b>4 798 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 664 735</b>	<b>4 822 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		35 266	5 888
Kortsiktig konserngjeld	2		41 694
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 266</b>	<b>47 582</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 700 001</b>	<b>4 869 596</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 816 631</b>	<b>4 982 457</b>



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Property 1 AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
2	Leieinntekter	473 048	423 264
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>473 048</b>	<b>423 264</b>
3	Ordinær avskrivning	113 000	88 125
2, 4	Annen driftskostnad	69 041	100 995
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>182 041</b>	<b>189 120</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>291 008</b>	<b>234 144</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Annen renteinntekt	7 219	0
2	Renteinntekt/-kostnad til foretak i samme konsern	-49 000	0
	Annen rentekostnad	-244 396	-120 591
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-286 177</b>	<b>-120 591</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>4 831</b>	<b>113 553</b>
5	Skattekostnad på resultat	-1 063	-24 981
	<b>Resultat</b>	<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>3 768</b>	<b>88 572</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
6	Overført udekket tap	0	5 710
6	Avsatt til annen egenkapital	3 768	82 862
	<b>Sum overføringer</b>	<b>3 768</b>	<b>88 572</b>



**Property 1 AS**

**Balanse pr. 31. desember**

NOTER	EIENDELER	2023	2022
	<b>Anleggsmidler</b>		
3	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 702 000	4 800 000
3	Driftsløsøre, inventar, IT-systemer, kontormaskiner o.l.	60 000	75 000
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4 762 000</b>	<b>4 875 000</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 762 000</b>	<b>4 875 000</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Kundefordringer	0	19 902
	Andre kortsiktige fordringer	402	52 536
	<b>Sum fordringer</b>	<b>402</b>	<b>72 439</b>
	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>54 229</b>	<b>35 019</b>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>54 631</b>	<b>107 457</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>4 816 631</b>	<b>4 982 457</b>



Property 1 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	2023	2022
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
6, 7	Selskapskapital (300 aksjer á kr 100 )	30 000	30 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
6	Annen egenkapital	86 630	82 862
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>86 630</b>	<b>82 862</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>116 630</b>	<b>112 862</b>
	<b>Gjeld</b>		
5	Utsatt skatt	24 434	23 371
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>24 434</b>	<b>23 371</b>
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	3 647 301	3 748 643
2	Gjeld til selskap i samme konsern	993 000	1 050 000
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 640 301</b>	<b>4 798 643</b>
	Skyldige offentlige avgifter	35 266	5 888
	Annen kortsiktig gjeld	0	41 694
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>35 266</b>	<b>47 582</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>4 700 001</b>	<b>4 869 596</b>
	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>4 816 631</b>	<b>4 982 457</b>

Arendal, 30.06.2024

Styret i Property 1 AS

Klaus Inge Torp

Styrets leder



## Property 1 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### 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 vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen/tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Property 1 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 2 Mellomværende og transaksjoner med konsernselskaper

	2023	2022
Langsiktig gjeld til KIT Holding AS	993 000	1 050 000
Sum gjeld til konsernselskaper	<b>993 000</b>	<b>1 050 000</b>

Selskapets inntekter kommer i sin helhet fra utleie av fast eiendom til søsterselskapet Inkubator AS. Selskapets gjeld til selskap i samme konsern er renteberegnet med kr 49.000 i 2023.

Selskapet har betalt kr 31.500 i managementfee til søsterselskapet Inkubator AS.

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 881 170	81 955	4 963 125
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 881 170	81 955	4 963 125
Akk. avskrivninger 31.12.	179 170	21 955	201 125
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.	0	0	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>4 702 000</b>	<b>60 000</b>	<b>4 762 000</b>
Årets avskrivninger	98 000	15 000	113 000
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte.

##### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre.

##### Revisor

Selskapet har benyttet seg av adgangen til å fravelge revisor.



## Property 1 AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 063	24 981
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 063</b>	<b>24 981</b>

#### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	<b>30 000</b>	<b>82 862</b>	<b>112 862</b>
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat	0	3 768	3 768
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>86 630</b>	<b>116 630</b>

#### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består av følgende aksjeklasser:

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

#### Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12. var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
KIT Holding AS	30	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapets gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i selskapets eiendom.

Kr 3.026.492 forfaller mer enn fem år etter balansedagen.