



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	423 264	
<b>Sum inntekter</b>		<b>423 264</b>	
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	3	88 125	
Annen driftskostnad	2, 4	100 995	7 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>189 120</b>	<b>7 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 144</b>	<b>-7 320</b>
Annen rentekostnad		120 591	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 591</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-120 591</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 553</b>	<b>-7 320</b>
Skattekostnad på resultat	5	24 981	-1 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	5 710	-5 710
Avsatt til annen egenkapital	6	82 862	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		1 610
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 610</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 800 000	
Driftsløsøre, inventar, IT-systemer, kontormaskiner o.l.	3	75 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 875 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 875 000</b>	<b>1 610</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 902	
Andre kortsiktige fordringer		52 536	
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 439</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 019	28 250
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 019</b>	<b>28 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 457</b>	<b>28 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 982 457</b>	<b>29 860</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	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	82 862	
Udekket tap	6		-5 710
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 862</b>	<b>-5 710</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 862</b>	<b>24 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	23 371	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 371</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8	3 748 643	
Langsiktig konserngjeld	2	1 050 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 798 643</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 822 014</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		5 888	
Kortsiktig konserngjeld	2		5 570
Annen kortsiktig gjeld		41 694	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 582</b>	<b>5 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 869 596</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 982 457</b>	<b>29 860</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 604410

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 30.05.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	423 264	
<b>Sum inntekter</b>		<b>423 264</b>	
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	3	88 125	
Annen driftskostnad	2, 4	100 995	7 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>189 120</b>	<b>7 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 144</b>	<b>-7 320</b>
Annen rentekostnad		120 591	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 591</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-120 591</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 553</b>	<b>-7 320</b>
Skattekostnad på resultat	5	24 981	-1 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	5 710	-5 710
Avsatt til annen egenkapital	6	82 862	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 610

Sum immaterielle eiendeler 1 610

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 4 800 000

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

Sum varige driftsmidler 4 875 000

Sum anleggsmidler 4 875 000

1 610

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 19 902

Andre kortsiktige fordringer 52 536

Sum fordringer 72 439

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. 35 019 28 250

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 35 019 28 250

Sum omløpsmidler 107 457 28 250

SUM EIENDELER 4 982 457 29 860

### 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 82 862

Udekket tap 6 -5 710



Sum opptjent egenkapital		82 862	-5 710
Sum egenkapital		112 862	24 290
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	23 371	
Sum avsetninger for forpliktelses		23 371	
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	3 748 643	
Langsiktig konserngjeld	2	1 050 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 798 643	
Sum langsiktig gjeld		4 822 014	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige offentlige avgifter		5 888	
Kortsiktig konserngjeld	2		5 570
Annen kortsiktig gjeld		41 694	
Sum kortsiktig gjeld		47 582	5 570
Sum gjeld		4 869 596	5 570
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 982 457</b>	<b>29 860</b>



Organisasjonsnr: 927 895 919  
PROPERTY 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Property 1 AS  
Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
2	Leieinntekter	423 264	0
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>423 264</b>	<b>0</b>
3	Ordinær avskrivning	88 125	0
2, 4	Annen driftskostnad	100 995	7 320
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>189 120</b>	<b>7 320</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>234 144</b>	<b>-7 320</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
	Annen rentekostnad	-120 591	0
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-120 591</b>	<b>0</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>113 553</b>	<b>-7 320</b>
5	Skattekostnad på resultat	-24 981	1 610
	<b>Resultat</b>	<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
	<b>ARSRESULTAT</b>	<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
6	Overført udekket tap	5 710	-5 710
6	Avsatt til annen egenkapital	82 862	0
	<b>Sum overføringer</b>	<b>88 572</b>	<b>-5 710</b>



Property 1 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	<b>Anleggsmidler</b>		
5	Utsatt skattefordel	0	1 610
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>0</b>	<b>1 610</b>
3	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 800 000	0
3	Driftsløsøre, inventar, IT-systemer, kontormaskiner o.l.	75 000	0
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4 875 000</b>	<b>0</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 875 000</b>	<b>1 610</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Kundefordringer	19 902	0
	Andre kortsiktige fordringer	52 536	0
	<b>Sum fordringer</b>	<b>72 439</b>	<b>0</b>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	35 019	28 250
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>107 457</b>	<b>28 250</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>4 982 457</b>	<b>29 860</b>



Property 1 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	2022	2021
	<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	82 862	0
6	Udekket tap	0	-5 710
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>82 862</b>	<b>-5 710</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>112 862</b>	<b>24 290</b>
	<b>Gjeld</b>		
5	Utsatt skatt	23 371	0
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>23 371</b>	<b>0</b>
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	3 748 643	0
2	Gjeld til selskap i samme konsern	1 050 000	0
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 798 643</b>	<b>0</b>
	Skyldige offentlige avgifter	5 888	0
2	Gjeld til selskap i samme konsern	0	5 570
	Annen kortsiktig gjeld	41 694	0
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 582</b>	<b>5 570</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>4 869 596</b>	<b>5 570</b>
	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>4 982 457</b>	<b>29 860</b>

Arendal, 30.05.2023

Styret i Property 1 AS

  
Klaus Inge Torp  
Styrets leder



## Property 1 AS

### Noter til regnskapet 2022

#### 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 2022

#### Note 2 Mellomværende og transaksjoner med konsernselskaper

	2022	2021
Langsiktig gjeld til KIT Holding AS	1 050 000	0
Kortsiktig gjeld til Sub Holding AS	0	5 570
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>1 050 000</b>	<b>5 570</b>

Selskapets inntekter kommer i sin helhet fra utleie av fast eiendom til søsterselskapet Inkubator AS. Selskapets gjeld til selskap i samme konsern er ikke renteberegnet i 2022.

Selskapet har betalt kr 30.000 i managementfee til søsterselskapet Inkubator AS.

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang	4 881 170	81 955	4 963 125
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>4 881 170</b>	<b>81 955</b>	<b>4 963 125</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	81 170	6 955	88 125
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.	0	0	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>4 800 000</b>	<b>75 000</b>	<b>4 875 000</b>
Årets avskrivninger	81 170	6 955	88 125
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 2022

#### Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	24 981	-1 610
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>24 981</b>	<b>-1 610</b>

#### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-5 710	0	24 290
Årets endring i egenkapital:				
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	5 710	82 862	88 572
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>82 862</b>	<b>112 862</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.