

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 164 559
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIRSENTERET AS
Forretningsadresse: Kongens gate 8
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	96 016 375	88 166 050
Annen driftsinntekt		3 913 992	3 195 985
Sum inntekter		99 930 366	91 362 035
Kostnader			
Varekostnad		1 204 135	753 060
Avskrivning på driftsmidler	2	45 501 150	43 874 990
Tap ved salg av anleggsmidler	3	600 000	
Driftskostnader		23 512 921	18 239 499
Sum kostnader		70 818 206	62 867 549
Driftsresultat		29 112 160	28 494 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		642	31
Sum finansinntekter		642	31
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	21 138 989	11 040 700
Annen rentekostnad		6 811	16 115
Sum finanskostnader		21 145 800	11 056 815
Netto finans		-21 145 159	-11 056 783
Ordinært resultat før skattekostnad		7 967 001	17 437 702
Skattekostnad på resultat	5	2 959 056	4 911 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 007 945	12 526 437
Årsresultat		5 007 945	12 526 437
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 007 945	12 526 437
Totalresultat		5 007 945	12 526 437



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 007 945	12 526 437
Sum overføringer og disponeringer	6	5 007 945	12 526 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	418 203	557 604
Sum immaterielle eiendeler		418 203	557 604
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 557 258 137	1 490 272 776
Driftsløsøre og inventar		8 485 295	11 419 383
Sum varige driftsmidler	2	1 565 743 432	1 501 692 159
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3		800 000
Sum finansielle anleggsmidler		305 000	1 105 000
Sum anleggsmidler		1 566 466 635	1 503 354 763
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	960 846	1 548 973
Fordring på konsernselskap	4	1 948 552	2 131 592
Andre kortsiktige fordringer		213 611	116 978
Sum fordringer		3 123 009	3 797 543
Sum omløpsmidler		3 123 009	3 797 543
SUM EIENDELER		1 569 589 644	1 507 152 306

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		120 044 515	120 044 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	755 427 173	750 419 228
Sum opptjent egenkapital		755 427 173	750 419 228
Sum egenkapital		875 471 688	870 463 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	61 175 568	58 216 512
Andre avsetninger for forpliktelser		4 055 584	4 289 130
Sum avsetninger for forpliktelser		65 231 152	62 505 642
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		65 231 152	62 505 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 582 023	11 181 610
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	618 958 866	559 150 853
Annen kortsiktig gjeld		4 345 915	3 850 458
Sum kortsiktig gjeld		628 886 804	574 182 921
Sum gjeld		694 117 956	636 688 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 569 589 644	1 507 152 306



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359262

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 164 559
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIRSENTERET AS
Forretningsadresse: Kongens gate 8
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	96 016 375	88 166 050
Annen driftsinntekt		3 913 992	3 195 985
Sum inntekter		99 930 366	91 362 035
Kostnader			
Varekostnad		1 204 135	753 060
Avskrivning på driftsmidler	2	45 501 150	43 874 990
Tap ved salg av anleggsmidler	3	600 000	
Driftskostnader		23 512 921	18 239 499
Sum kostnader		70 818 206	62 867 549
Driftsresultat		29 112 160	28 494 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		642	31
Sum finansinntekter		642	31
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	21 138 989	11 040 700
Annen rentekostnad		6 811	16 115
Sum finanskostnader		21 145 800	11 056 815
Netto finans		-21 145 159	-11 056 783
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	2 959 056	4 911 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 007 945	12 526 437
Årsresultat		5 007 945	12 526 437
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 007 945	12 526 437
Totalresultat		5 007 945	12 526 437
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 007 945	12 526 437
Sum overføringer og disponeringer	6	5 007 945	12 526 437





Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	2	418 203	557 604
Sum immaterielle eiendeler		418 203	557 604

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	1	557 258 137	1 490 272 776
Driftsløsøre og inventar		8 485 295	11 419 383
Sum varige driftsmidler	2	1 565 743 432	1 501 692 159

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3		800 000
Sum finansielle anleggsmidler		305 000	1 105 000

Sum anleggsmidler		1 566 466 635	1 503 354 763
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	960 846	1 548 973
Fordring på konsernselskap	4	1 948 552	2 131 592
Andre kortsiktige fordringer		213 611	116 978
Sum fordringer		3 123 009	3 797 543

Sum omløpsmidler		3 123 009	3 797 543
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		1 569 589 644	1 507 152 306
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		120 044 515	120 044 515

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	755 427 173	750 419 228
Sum opptjent egenkapital		755 427 173	750 419 228

Sum egenkapital		875 471 688	870 463 743
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	61 175 568	58 216 512
Andre avsetninger for forpliktelseser		4 055 584	4 289 130
Sum avsetninger for forpliktelseser		65 231 152	62 505 642
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		65 231 152	62 505 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 582 023	11 181 610
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	618 958 866	559 150 853
Annen kortsiktig gjeld		4 345 915	3 850 458
Sum kortsiktig gjeld		628 886 804	574 182 921
Sum gjeld		694 117 956	636 688 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 569 589 644	1 507 152 306



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET 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.



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	96 016 375	88 166 050
Annen driftsinntekt		3 913 992	3 195 985
Sum driftsinntekter		<u>99 930 366</u>	<u>91 362 035</u>
Varekostnad		1 204 135	753 060
Avskrivning på driftsmidler	2	45 501 150	43 874 990
Tap ved salg av anleggsmidler	3	600 000	0
Driftskostnader		23 512 921	18 239 499
Sum driftskostnader		<u>70 818 206</u>	<u>62 867 549</u>
Driftsresultat		<u>29 112 160</u>	<u>28 494 485</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		642	31
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	21 138 989	11 040 700
Andre rentekostnader		6 811	16 115
Resultat av finansposter		<u>-21 145 159</u>	<u>-11 056 783</u>
Resultat før skattekostnad		<u>7 967 001</u>	<u>17 437 702</u>
Skattekostnad på resultat	5	2 959 056	4 911 265
Årsresultat		<u>5 007 945</u>	<u>12 526 437</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 007 945	12 526 437
Sum overføringer	6	<u>5 007 945</u>	<u>12 526 437</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	418 203	557 604
Sum immaterielle eiendeler		<u>418 203</u>	<u>557 604</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 557 258 137	1 490 272 776
Driftsløsøre og inventar		8 485 295	11 419 383
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 565 743 432</u>	<u>1 501 692 159</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>305 000</u>	<u>1 105 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 566 466 635</u>	<u>1 503 354 763</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	960 846	1 548 973
Fordring på konsernselskap	4	1 948 552	2 131 592
Andre kortsiktige fordringer		213 611	116 978
Sum fordringer		<u>3 123 009</u>	<u>3 797 543</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 123 009</u>	<u>3 797 543</u>
SUM EIENDELER		<u>1 569 589 644</u>	<u>1 507 152 306</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	755 427 173	750 419 228
Sum opptjent egenkapital		<u>755 427 173</u>	<u>750 419 228</u>
Sum egenkapital		<u>875 471 688</u>	<u>870 463 743</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	61 175 568	58 216 512
Andre avsetninger for forpliktelser		4 055 584	4 289 130
Sum avsetning for forpliktelser		<u>65 231 152</u>	<u>62 505 642</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 582 023	11 181 610
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	618 958 866	559 150 853
Annen kortsiktig gjeld		4 345 915	3 850 458
Sum kortsiktig gjeld		<u>628 886 804</u>	<u>574 182 921</u>
Sum gjeld		<u>694 117 956</u>	<u>636 688 563</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 569 589 644</u>	<u>1 507 152 306</u>



Balanse

Pirsenteret AS

Trondheim, 13.03.2023

Styret i Pirsenteret AS

Svein Erik Nordbotten
styreleder

Kai Helge Sundlisæter
styremedlem

Tone Skjærvø
styremedlem

Rolf Otto Svendsen
daglig leder



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pirsenteret AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pirsenteret AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: E045Y-T7MB3-XZ27B-8TWNF-2D4TE-CQWBL



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E045Y-T7MB3-XZ27B-8TWNF-2D4FE-QQWBL

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>



 BankID Signing
Tone Skjærve
2023-03-13

 BankID Signing
Rolf Otte Svendsen
2023-03-13

 BankID Signing
Kai Helge Sundtsæter
2023-03-13

 BankID Signing
Svein Erik Nordbotten
2023-03-13

Årsregnskap

2022

Pirsenteret AS



Pirsenteret AS

Organisasjonsnummer 998 164 559

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets formål er erverv, utleie og drift av fast eiendom, og deltakelse som aksjonær eller på annen måte i andre foretagender. Selskapet eies 100 % av E.C.Dahls Eiendom AS. Selskapet er lokalisert i Trondheim.

2. Rettsvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettsvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Overskuddet i 2022 ble kr 5 007 945 mot fjorårets kr 12 526 437. Reduksjon skyldes i hovedsak økte finanskostnader. Selskapets finansiering er knyttet opp til morselskapets konsernkontoordning. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 56%, sammenlignet med 58% i fjor.

3. Fortsatt drift

Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelsen av årsregnskapet.

4. Forslag til disponering

Styret foreslår følgende disponering av overskuddet på kr 5 007 945:

Avsatt til annen egenkapital	kr 5 007 945
------------------------------	--------------

5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

6. Likestilling

Det er ingen ansatte og selskapet trenger derfor ingen tiltak for å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Styret består av to menn og en kvinne.

7. Ytre miljø

Selskapets virksomhet medfører i svært beskjeden grad forurensing av det ytre miljø.

Selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven § 4. Redegjørelsen for vurderingene vil bli publisert på hjemmesiden til selskapets eier, E C Dahls Eiendom AS, i løpet av mars 2023.



Trondheim, 13.03.2023

Svein Erik Nordbotten
Styreleder

Kai Helge Sundlisæter
Styremedlem

Tone Skjærvæ
Styremedlem

Rolf Otto Svendsen
Daglig leder



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	96 016 375	88 166 050
Annen driftsinntekt		3 913 992	3 195 985
Sum driftsinntekter		<u>99 930 366</u>	<u>91 362 035</u>
Varekostnad		1 204 135	753 060
Avskrivning på driftsmidler	2	45 501 150	43 874 990
Tap ved salg av anleggsmidler	3	600 000	0
Driftskostnader		23 512 921	18 239 499
Sum driftskostnader		<u>70 818 206</u>	<u>62 867 549</u>
Driftsresultat		<u>29 112 160</u>	<u>28 494 485</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		642	31
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	21 138 989	11 040 700
Andre rentekostnader		6 811	16 115
Resultat av finansposter		<u>-21 145 159</u>	<u>-11 056 783</u>
Resultat før skattekostnad		<u>7 967 001</u>	<u>17 437 702</u>
Skattekostnad på resultat	5	2 959 056	4 911 265
Årsresultat		<u>5 007 945</u>	<u>12 526 437</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 007 945	12 526 437
Sum overføringer	6	<u>5 007 945</u>	<u>12 526 437</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	418 203	557 604
Sum immaterielle eiendeler		<u>418 203</u>	<u>557 604</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger		1 557 258 137	1 490 272 776
Driftsløsøre og inventar		8 485 295	11 419 383
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 565 743 432</u>	<u>1 501 692 159</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>305 000</u>	<u>1 105 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 566 466 635</u>	<u>1 503 354 763</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	960 846	1 548 973
Fordring på konsernselskap	4	1 948 552	2 131 592
Andre kortsiktige fordringer		213 611	116 978
Sum fordringer		<u>3 123 009</u>	<u>3 797 543</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 123 009</u>	<u>3 797 543</u>
SUM EIENDELER		<u>1 569 589 644</u>	<u>1 507 152 306</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	755 427 173	750 419 228
Sum opptjent egenkapital		<u>755 427 173</u>	<u>750 419 228</u>
Sum egenkapital		<u>875 471 688</u>	<u>870 463 743</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	61 175 568	58 216 512
Andre avsetninger for forpliktelser		4 055 584	4 289 130
Sum avsetning for forpliktelser		<u>65 231 152</u>	<u>62 505 642</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 582 023	11 181 610
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	618 958 866	559 150 853
Annen kortsiktig gjeld		4 345 915	3 850 458
Sum kortsiktig gjeld		<u>628 886 804</u>	<u>574 182 921</u>
Sum gjeld		<u>694 117 956</u>	<u>636 688 563</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 569 589 644</u>	<u>1 507 152 306</u>



Balanse

Pirsenteret AS

Trondheim, 13.03.2023

Styret i Pirsenteret AS

Svein Erik Nordbotten
styreleder

Kai Helge Sundlisæter
styremedlem

Tone Skjærvø
styremedlem

Rolf Otto Svendsen
daglig leder



Pirsenteret AS

Kontantstrøm

	2022	2021
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	7 967 001	17 437 702
Årets betalbare skatter		
Ordinære avskrivninger	45 501 150	43 874 990
Netto finanskostnader	21 145 159	11 056 783
Endring i kundefordringer	588 127	1 670 060
Endring i andre fordringer	86 407	2 297 859
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer	600 000	
Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-43 550
Endring i annen kortsiktig gjeld	1 214 564	-2 978 746
Endring i leverandørgjeld	-5 599 587	-2 053 396
Endring i andre tidsavgrensningsposter		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	71 502 821	71 261 702
Rentekostnader i perioden	-21 145 800	-11 056 783
Inntektskatt betalt i perioden		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	50 357 021	60 204 919
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-200 000	
Salg av aksjer og andeler i andre foretak	400 000	
Salg av varige driftsmidler		43 550
Investering i varige driftsmidler	-109 413 022	-47 659 825
Renteinntekter i perioden	642	
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-109 212 380	-47 616 275
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Gjeld konvertert til egenkapital		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	-233 546	1 820 991
Endring fordring konsernkonto		
tildekning av evt. overskridelser og verdiklausul.		
Nedbetaling av langsiktig gjeld		
Utbytte/ konsernbidrag fra mor og søsterselskap		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Netto likviditetsendring fra finansiering	-233 546	1 820 991
Netto likviditetsendring gjennom året	-59 088 904	14 409 636
Likviditetsbeholdning 01.01. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-559 150 643	-573 560 279
Likviditetsbeholdning 31.12. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-618 239 547	-559 150 643



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsernregnskap

Pirsenteret AS inngår i konsernet til E C Dahls Eiendom AS, som igjen inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim.

Prinsipper for inntekts- og kostnadsføring

Salgsinntekter resultatføres ihht opptjeningsprinsippet.

Utgifter kostnadsføres ihht sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Aksjer og andeler

Investering i aksjer klassifisert som anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas nedskrivning dersom eventuelt verdifall ikke forventes å være forbigående.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverse i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel er oppført i balansen.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Note 1 - Leieinntekter

Selskapets omsetning er leieinntekter fra selskapets leietakere basert på inngåtte leiekontrakter. Én av selskapets leietakere er REMA 1000 som er et selskap i samme konsern. Utleieinntekter fra REMA 1000 utgjør 3,5 mill kr.

Note 2 - Driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	SUM IMMATERIELLE EIENDELER	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre og inventar	Bygninger og tomter	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 01.01.	697 005	697 005	38 026 426	20 162 880	1 788 704 877	1 846 894 183
Årets tilgang	0	0	104 675 693	168 673	4 568 656	109 413 022
Årets avgang	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	139 401	139 401	0	8 743 497	336 458 527	345 202 024
Årets avskrivninger	139 401	139 401	0	3 102 761	42 258 988	45 361 749
Reklassifisering avskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	278 802	278 802	0	11 846 258	378 717 515	390 563 773
Bokført verdi pr 31.12.	418 203	418 203	142 702 119	8 485 296	1 414 556 018	1 565 743 432
Årets avskrivning i %	20 %		0 %	10% - 20%	1% - 10 %	
Økonomisk levetid	5 år			10 år	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Anskaffelseskost og Akkumulerte avskrivninger pr 01.01. er justert med kr 604 094 fra fjorårets utgående saldo.

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap, ansvarlige selskap og tilknyttede selskap:

Navn	Forretningskontor	Eierandel/ stemme-	Selskapets	Selskapets resultat i år	Bokført verdi
Pirsenteret Drift AS	Trondheim	100,00 %	1 034 482	769 888	305 000
Pir 4 AS	Trondheim	0,00 %	0	0	0
Sum					305 000

Selskapet eide ved inngangen av året 50% av aksjene i Pir 4 AS (nå Nidaros Eiendomsutvikling AS). Disse aksjene er solgt i 2022 og har gitt et regnskapsmessig tap på kr 600 000.

Note 4 - Fordring og gjeld til selskap i samme konsern

	2022	2021
Kortsiktig fordring konsernselskap		
Kortsiktig fordring morselskap	1 918 439	2 131 592
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	30 113	
Sum fordring på konsernselskap	1 948 552	2 131 592
Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern		
Kortsiktig gjeld til morselskap	411 000	
Kortsiktig gjeld til datterselskap	308 317	210
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	618 239 549	559 150 643
Sum kortsiktig gjeld på selskaper i samme konsern	618 958 866	559 150 853

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern gjelder i sin helhet konsernkontoordning, se note 1 regnskapsprinsipper.

Renteinntekter/rentekostnader knyttet til konsernkontoordning er ført på linje for renteinntekt/rentekostnad til foretak i samme konsern. Saldo i konsernkonto belastes markedsrente.



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Note 5 - Skatt

Midlertidige forskjeller:

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	740 775 681	750 910 807	-10 135 127
Omløpsmidler	-210 000	-390 000	180 000
Gevinst- og tapskonto	0	-13 331	13 331
Netto midlertidige forskjeller	740 565 681	750 507 476	-9 941 796
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-452 925 755	-457 781 622	4 855 867
Underskudd til fremføring	-9 569 161	-28 105 341	18 536 181
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	278 070 765	264 620 513	13 450 252
Utsatt skatt (22%)	61 175 568	58 216 513	2 959 055

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skattefordel og betalbar skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	7 967 001	17 437 702
Permanente forskjeller	627 384	30 365
Grunnlag for årets skattekostnad	8 594 385	17 468 067
Endring i midlertidige resultatforskjeller	9 941 796	6 108 749
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-18 536 181	-23 576 818
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden

	2022	2021
Endring utsatt skatt	2 959 055	4 911 265
Skattekostnad	2 959 055	4 911 264

Betalbar skatt i balansen

	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	0	0
Effekt av avgitt konsernbidrag		
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	120 000 000	44 515	750 419 228	870 463 743
Årets resultat			5 007 945	5 007 945
Egenkapital pr 31.12.2022	120 000 000	44 515	755 427 173	875 471 688

Note 7 - Vurdering av kundefordringer:

	2022	2021
Vurdert til pålydende	1 170 846	1 938 973
Avsatt til dekning av usikre fordringer	210 000	390 000
Bokført verdi pr 31.12	960 846	1 548 973

Note 8 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 120 000 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 120 000 i én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser vedrørende stemmerett og selskapets aksjer gir lik

E C Dahls Eiendom AS 100 %

Selskapet eier ikke egne aksjer og ingen har rettigheter til å kreve utstedt nye aksjer.

Note 9 - Garantiforpliktelser

Selskapet har ingen service- og garantiforpliktelser.

Note 10 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet ved pantsattelse for langsiktig lån i E C Dahls Eiendom AS.

Bokført verdi på pantsatte anleggsmidler pr 31.12.2022 utgjorde kr 1 414 556 018.

Note 11 - Ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.