



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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:	Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	121 670 694	96 016 375
Annen driftsinntekt		4 237 430	3 913 992
Sum inntekter		125 908 124	99 930 366
Kostnader			
Varekostnad		1 564 917	1 204 135
Avskrivning på driftsmidler	2	48 993 130	45 501 150
Tap ved salg av anleggsmidler			600 000
Driftskostnader		19 719 143	23 512 921
Sum kostnader		70 277 190	70 818 206
Driftsresultat		55 630 934	29 112 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		9 655	642
Sum finansinntekter		9 655	642
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	35 705 460	21 138 989
Annen rentekostnad		2 558	6 811
Sum finanskostnader		35 708 018	21 145 800
Netto finans		-35 698 364	-21 145 159
Ordinært resultat før skattekostnad		19 932 570	7 967 001
Skattekostnad på resultat	4	5 453 456	2 959 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 479 114	5 007 945
Årsresultat		14 479 114	5 007 945
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 479 114	5 007 945
Totalresultat		14 479 114	5 007 945



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 479 114	5 007 945
Sum overføringer og disponeringer	5	14 479 114	5 007 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	278 802	418 203
Sum immaterielle eiendeler		278 802	418 203
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	10	1 557 996 725	1 557 258 137
Driftsløsøre og inventar		6 821 230	8 485 295
Sum varige driftsmidler	2	1 564 817 955	1 565 743 432
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Sum finansielle anleggsmidler		305 000	305 000
Sum anleggsmidler		1 565 401 757	1 566 466 635
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 174 526	960 846
Fordring på konsernselskap	3	580 288	1 948 552
Andre kortsiktige fordringer			213 611
Sum fordringer		5 754 814	3 123 009
Sum omløpsmidler		5 754 814	3 123 009
SUM EIENDELER		1 571 156 571	1 569 589 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		120 044 515	120 044 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	753 550 156	755 427 173
Sum opptjent egenkapital		753 550 156	755 427 173
Sum egenkapital		873 594 671	875 471 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	62 015 754	61 175 568
Andre avsetninger for forpliktelser		3 822 038	4 055 584
Sum avsetninger for forpliktelser		65 837 792	65 231 152
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		65 837 792	65 231 152
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		882 979	5 582 023
Betalbar skatt		2	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	628 063 812	618 958 866
Annen kortsiktig gjeld		2 777 315	4 345 915
Sum kortsiktig gjeld		631 724 108	628 886 804
Sum gjeld		697 561 900	694 117 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 571 156 571	1 569 589 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393368

Enheten

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

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: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	121 670 694	96 016 375
Annen driftsinntekt		4 237 430	3 913 992
Sum inntekter		125 908 124	99 930 366
Kostnader			
Varekostnad		1 564 917	1 204 135
Avskrivning på driftsmidler 2		48 993 130	45 501 150
Tap ved salg av anleggsmidler			600 000
Driftskostnader		19 719 143	23 512 921
Sum kostnader		70 277 190	70 818 206
Driftsresultat		55 630 934	29 112 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		9 655	642
Sum finansinntekter		9 655	642
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	35 705 460	21 138 989
Annen rentekostnad		2 558	6 811
Sum finanskostnader		35 708 018	21 145 800
Netto finans		-35 698 364	-21 145 159
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	5 453 456	2 959 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 479 114	5 007 945
Årsresultat		14 479 114	5 007 945
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 479 114	5 007 945
Totalresultat		14 479 114	5 007 945
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 479 114	5 007 945
Sum overføringer og disponeringer	5	14 479 114	5 007 945





Organisasjonsnr: 998 164 559
PIRSENTERET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	2	278 802	418 203
Sum immaterielle eiendeler		278 802	418 203

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	10	1 557 996 725	1 557 258 137
Driftsløsøre og inventar		6 821 230	8 485 295
Sum varige driftsmidler	2	1 564 817 955	1 565 743 432

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	305 000	305 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Sum finansielle anleggsmidler		305 000	305 000

Sum anleggsmidler		1 565 401 757	1 566 466 635
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	5 174 526	960 846
Fordring på konsernselskap	3	580 288	1 948 552
Andre kortsiktige fordringer			213 611
Sum fordringer		5 754 814	3 123 009

Sum omløpsmidler		5 754 814	3 123 009
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		1 571 156 571	1 569 589 644
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		120 044 515	120 044 515

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	753 550 156	755 427 173
Sum opptjent egenkapital		753 550 156	755 427 173

Sum egenkapital		873 594 671	875 471 688
------------------------	--	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	62 015 754	61 175 568
Andre avsetninger for forpliktelser		3 822 038	4 055 584
Sum avsetninger for forpliktelser		65 837 792	65 231 152
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		65 837 792	65 231 152
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		882 979	5 582 023
Betalbar skatt		2	
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	628 063 812	618 958 866
Annen kortsiktig gjeld		2 777 315	4 345 915
Sum kortsiktig gjeld		631 724 108	628 886 804
Sum gjeld		697 561 900	694 117 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 571 156 571	1 569 589 644



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.



 BankID Signing
Rolf O. Svendsen
2024-03-04

 BankID Signing
Tone Skjærve
2024-03-04

 BankID Signing
Svein Erik Nordbotten
2024-03-04

 BankID Signing
Kai Helge Sundlisæter
2024-03-04

Årsregnskap

2023

Pirsenteret AS



Pirsenteret AS

Organisasjonsnummer 998 164 559

ÅRSBERETNING FOR 2023

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. Rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskap gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Overskuddet i 2023 ble kr. 14 479 114 mot fjorårets kr. 5 007 945. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter. Selskapets finansiering er knyttet opp til morselskapets konsernkontoordning. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 56%, som er uendret fra i fjor. Selskapet får tilført midler ved behov fra morselskapet i form av lån og likviditeten er derfor til enhver tid tilfredsstillende.

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metode og viser tilførsel og anvendelse av selskapets likvide midler. Selskapet har et driftsresultat på kr. 55.630.934 og kontantstrømanalysen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter med kr. 115.974.696. Avviket skyldes avskrivninger og endringer i fordringer og gjeld.

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. 14 479 114:

Avsatt til annen egenkapital	kr. 14 479 114
------------------------------	----------------

5. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

6. Styreansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer samt daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

7. 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.

8. Ytre miljø

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

Selskapet har utført aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven § 4. Redegjørelsen for vurderingene for 2023, vil bli publisert på hjemmesiden til selskapets eier, E C Dahls Eiendom AS, i løpet av mars 2024.



9. Finansiell risiko

Selskapet er etter styrets oppfatning utsatt for lav til moderat kredittrisiko. Selskapet har høy egenkapitalandel og selskapet er således moderat eksponert for endringer i rentemarkedet. Selskapet har per 31.12.23 kun lån med flytende rente. Selskapets morselskap foretar rentesikringer, slik at konsernets sikringsandel ivaretas. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet tiltak som endrer likviditetsrisiko.

10. Fremtidsutsikter

Styret vurderer fremtidsutsiktene i selskapet som gode. Selskapets eiendommer er moderne og bærekraftige eiendommer med god beliggenhet og som gjennomgående er utleid på gode vilkår.

Våre eiendommer har lite ledighet og selskapet har stor tro på positiv utvikling i leiepriser i tiden fremover. Til tross for økte kostnader fremover forventer vi at selskapets leietakere innenfor de ulike segmenter vil klare seg bra fremover.

Trondheim, 04.03.2024

Svein Erik Nordbotten
Styreleder

Kai Helge Sundlisæter
Styremedlem

Tone Skjærvø
Styremedlem

Rolf Otto Svendsen
Daglig leder



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	121 670 694	96 016 375
Annen driftsinntekt		4 237 430	3 913 992
Sum driftsinntekter		<u>125 908 124</u>	<u>99 930 366</u>
Varekostnad		1 564 917	1 204 135
Avskrivning på driftsmidler	2	48 993 130	45 501 150
Tap ved salg av anleggsmidler		0	600 000
Driftskostnader		19 719 143	23 512 921
Sum driftskostnader		<u>70 277 190</u>	<u>70 818 206</u>
Driftsresultat		<u>55 630 934</u>	<u>29 112 160</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		9 655	642
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	35 705 460	21 138 989
Andre rentekostnader		2 558	6 811
Resultat av finansposter		<u>-35 698 364</u>	<u>-21 145 159</u>
Resultat før skattekostnad		<u>19 932 570</u>	<u>7 967 001</u>
Skattekostnad på resultat	4	5 453 456	2 959 056
Årsresultat		<u>14 479 114</u>	<u>5 007 945</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 479 114	5 007 945
Sum overføringer	5	<u>14 479 114</u>	<u>5 007 945</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	278 802	418 203
Sum immaterielle eiendeler		<u>278 802</u>	<u>418 203</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	10	1 557 996 725	1 557 258 137
Driftsløsøre og inventar		6 821 230	8 485 295
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 564 817 955</u>	<u>1 565 743 432</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	305 000	305 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>305 000</u>	<u>305 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 565 401 757</u>	<u>1 566 466 635</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 174 526	960 846
Fordring på konsernselskap	3	580 288	1 948 552
Andre kortsiktige fordringer		0	213 611
Sum fordringer		<u>5 754 814</u>	<u>3 123 009</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 754 814</u>	<u>3 123 009</u>
SUM EIENDELER		<u>1 571 156 571</u>	<u>1 569 589 644</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	753 550 156	755 427 173
Sum opptjent egenkapital		<u>753 550 156</u>	<u>755 427 173</u>
Sum egenkapital		<u>873 594 671</u>	<u>875 471 688</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	62 015 754	61 175 568
Andre avsetninger for forpliktelser		3 822 038	4 055 584
Sum avsetning for forpliktelser		<u>65 837 792</u>	<u>65 231 152</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		882 979	5 582 023
Betalbar skatt		2	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	628 063 812	618 958 866
Annen kortsiktig gjeld		2 777 315	4 345 915
Sum kortsiktig gjeld		<u>631 724 108</u>	<u>628 886 804</u>
Sum gjeld		<u>697 561 900</u>	<u>694 117 956</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 571 156 571</u>	<u>1 569 589 644</u>



Balanse

Pirsenteret AS

Trondheim, 04.03.2024

Styret i Pirsenteret AS

Svein Erik Nordbotten
styreleder

Kai Helge Sundlisæter
styremedlem

Tone Skjærvø
styremedlem

Rolf Otto Svendsen
daglig leder



Pirsenteret AS

Kontantstrøm

	2023	2022
Likvider brukt på driften		
Resultat før skattekostnad	19 932 570	7 967 001
Årets betalbare skatter		
Ordinære avskrivninger	48 993 130	45 501 150
Netto finanskostnader	35 698 364	21 145 159
Endring i kundefordringer	-4 213 834	588 127
Endring i andre fordringer	1 581 875	86 407
Tap ved salg av aksjer		600 000
Endring i annen kortsiktig gjeld	18 681 635	1 214 564
Endring i leverandørgjeld	-4 699 044	-5 599 587
Endring i andre tidsavgrensingsposter		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	115 974 696	71 502 821
Rentekostnader i perioden	-35 708 019	-21 145 800
Inntektskatt betalt i perioden		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	80 266 677	50 357 021
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-200 000
Salg av aksjer og andeler i andre foretak		400 000
Investering i varige driftsmidler	-47 928 252	-109 413 022
Renteinntekter i perioden	9 655	642
Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	-47 918 597	-109 212 380
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	-233 546	-233 546
Utbytte/ konsernbidrag til søsterselskap	-20 969 400	
Netto likviditetsendring fra finansiering	-21 202 946	-233 546
Netto likviditetsendring gjennom året	11 145 135	-59 088 904
Likviditetsbeholdning 01.01. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-618 239 547	-559 150 643
Likviditetsbeholdning 31.12. Konsernkontoordning (gjeld til morselskap)	-607 094 412	-618 239 547



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap

Det utarbeides ikke konsernregnskap for Pirsenteret AS konsern iht unntaksregelen i regnskapsloven §3-7.

Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Konsernregnskapet finnes digitalt på Reitan Eiendom sine hjemmesider, reitan eiendom.no.

Prinsipper for inntekts- og kostnadsføring

Salgsinntekter resultatføres ihht oppjeningsprinsippet.

Utgifter kostnadsføres ihht sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte 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.

Kontantstrømpoppstilling

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



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note 1 - Leieinntekter

Selskapets omsetning er leieinntekter fra selskapets leietakere basert på inngåtte leiekontrakter. En av selskapets leietakere er REMA 1000 som er et selskap i samme konsern. Utleieinntekter fra REMA 1000 utgjør 3,8 mill kr.

Note 2 - Driftsmidler

	Immaterielle eiendeler	SUM IMMATERIELLE EIENDELER	Anlegg under utførelse	Driftsløsere og inventar	Bygninger og tomter	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 01.01.	697 005	697 005	142 702 119	20 331 553	1 793 273 533	1 956 307 205
Årets tilgang	0	0	0	1 642 956	92 479 532	94 122 488
Årets avgang	0	0	46 194 236	0	0	46 194 236
Anskaffelseskost 31.12.	697 005	697 005	96 507 883	21 974 509	1 885 753 065	2 004 235 457
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	278 802	278 802	0	11 846 258	378 717 515	390 563 773
Årets avskrivninger	139 401	139 401	0	3 307 021	45 546 708	48 853 729
Reklassifisering avskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	418 203	418 203	0	15 153 279	424 264 223	439 417 502
Bokført verdi pr 31.12.	278 802	278 802	96 507 883	6 821 230	1 461 488 842	1 564 817 955
Årets avskrivning i %	20 %		0 %	10% - 20%	1% - 10 %	
Økonomisk levetid	5 år			10 år	10-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 - Fordring og gjeld til selskap i samme konsern

	2023	2022
Kortsiktig fordring konsernselskap		
Kortsiktig fordring morselskap	580 288	1 918 439
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	0	30 113
Sum fordring på konsernselskap	580 288	1 948 552
Kortsiktig gjeld på selskaper i samme konsern		
Kortsiktig gjeld til morselskap	0	411 000
Kortsiktig gjeld til datterselskap	0	308 317
Kortsiktig gjeld til søsterselskap	20 969 400	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	607 094 412	618 239 549
Sum kortsiktig gjeld på selskaper i samme konsern	628 063 812	618 958 866

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

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



Pirsenteret AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note 4 - Skatt

Midlertidige forskjeller:

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	730 329 682	740 775 681	-10 445 998
Omlopsmidler	-370 000	-210 000	-160 000
Netto midlertidige forskjeller	729 959 682	740 565 681	-10 605 998
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-448 069 889	-452 925 755	4 855 866
Underskudd til fremføring	0	-9 569 161	9 569 162
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	281 889 793	278 070 765	3 819 030
Utsatt skatt (22%)	62 015 754	61 175 568	840 186

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skattefordel og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	19 932 570	7 967 001
Permanente forskjeller	0	627 384
Grunnlag for årets skattekostnad	19 932 570	8 594 385
Endring i midlertidige resultatforskjeller	10 605 998	9 941 796
Konsernbidrag	-20 969 400	0
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-9 569 162	-18 536 181
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	8	0

Fordeling av skattekostnaden

	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	2	0
Endring utsatt skatt	840 186	2 959 055
Endring utsatt skatt pga konsernbidrag	4 613 268	0
Skattekostnad	5 453 456	2 959 055

Betalbar skatt i balansen

	2023	2022
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	4 613 270	0
Effekt av avgitt konsernbidrag	-4 613 268	0
Betalbar skatt i balansen	2	0

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	120 000 000	44 515	755 427 173	875 471 688
Årets resultat			14 479 114	14 479 114
Avgitt konsernbidrag			-16 356 132	-16 356 132
Egenkapital pr 31.12.2023	120 000 000	44 515	753 550 156	873 594 671

Note 6 - 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/ stemmeandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat i 2023	Bokført verdi
Pirsenteret Drift AS	Trondheim	100,00 %	959 497	987 375	305 000
Sum					305 000

Note 7 - Vurdering av kundefordringer:

	2023	2022
Vurdert til pålydende	5 544 526	1 170 846
Avsatt til dekning av usikre fordringer	370 000	210 000
Bokført verdi pr 31.12	5 174 526	960 846

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 rett

E C Dahls Eiendom AS 100 %

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

Note 9 - Garantforpliktelser

Selskapet har ingen service- og garantforpliktelser.

Note 10 - Gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet ved pantsettelse for langsiktig lån i E C Dahls Eiendom AS. Bokført verdi på pantsatte anleggsmidler pr 31.12.2023 utgjorde kr. 1 461 488 842.

Note 11 - Ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Side 3 av 3

Org.nr. 998 164 559



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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W5C1K-WE2K0-SBTVT-E7NOL-J6H53-NSNX6



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

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W5CTK-WE2KO-SBTVT-E7NOL-J6H53-NSNX6

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>



Resultatregnskap

Pirsenteret AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	121 670 694	96 016 375
Annen driftsinntekt		4 237 430	3 913 992
Sum driftsinntekter		<u>125 908 124</u>	<u>99 930 366</u>
Varekostnad		1 564 917	1 204 135
Avskrivning på driftsmidler	2	48 993 130	45 501 150
Tap ved salg av anleggsmidler		0	600 000
Driftskostnader		19 719 143	23 512 921
Sum driftskostnader		<u>70 277 190</u>	<u>70 818 206</u>
Driftsresultat		<u>55 630 934</u>	<u>29 112 160</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		9 655	642
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	35 705 460	21 138 989
Andre rentekostnader		2 558	6 811
Resultat av finansposter		<u>-35 698 364</u>	<u>-21 145 159</u>
Resultat før skattekostnad		<u>19 932 570</u>	<u>7 967 001</u>
Skattekostnad på resultat	4	5 453 456	2 959 056
Årsresultat		<u>14 479 114</u>	<u>5 007 945</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 479 114	5 007 945
Sum overføringer	5	<u>14 479 114</u>	<u>5 007 945</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	278 802	418 203
Sum immaterielle eiendeler		<u>278 802</u>	<u>418 203</u>
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	10	1 557 996 725	1 557 258 137
Driftsløsøre og inventar		6 821 230	8 485 295
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 564 817 955</u>	<u>1 565 743 432</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	305 000	305 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>305 000</u>	<u>305 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 565 401 757</u>	<u>1 566 466 635</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	5 174 526	960 846
Fordring på konsernselskap	3	580 288	1 948 552
Andre kortsiktige fordringer		0	213 611
Sum fordringer		<u>5 754 814</u>	<u>3 123 009</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 754 814</u>	<u>3 123 009</u>
SUM EIENDELER		<u>1 571 156 571</u>	<u>1 569 589 644</u>



Balanse

Pirsenteret AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	44 515	44 515
Sum innskutt egenkapital		<u>120 044 515</u>	<u>120 044 515</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	753 550 156	755 427 173
Sum opptjent egenkapital		<u>753 550 156</u>	<u>755 427 173</u>
Sum egenkapital		<u>873 594 671</u>	<u>875 471 688</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	62 015 754	61 175 568
Andre avsetninger for forpliktelser		3 822 038	4 055 584
Sum avsetning for forpliktelser		<u>65 837 792</u>	<u>65 231 152</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		882 979	5 582 023
Betalbar skatt		2	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	628 063 812	618 958 866
Annen kortsiktig gjeld		2 777 315	4 345 915
Sum kortsiktig gjeld		<u>631 724 108</u>	<u>628 886 804</u>
Sum gjeld		<u>697 561 900</u>	<u>694 117 956</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>1 571 156 571</u>	<u>1 569 589 644</u>



Balanse

Pirsenteret AS

Trondheim, 04.03.2024

Styret i Pirsenteret AS

Svein Erik Nordbotten
styreleder

Kai Helge Sundlisæter
styremedlem

Tone Skjærvø
styremedlem

Rolf Otto Svendsen
daglig leder