



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 260 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIONEER PROPERTY DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS
Rådhusgata 23
0158 OSLO

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: John Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	244 484	57 478
Sum kostnader		244 484	57 478
Driftsresultat		-244 484	-57 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 300 740	611 993
Annen renteinntekt		1 149 192	
Sum finansinntekter		3 449 932	611 993
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 526 815	2 018 806
Annen finanskostnad		227	111
Sum finanskostnader		5 527 042	2 018 917
Netto finans		-2 077 109	-1 406 924
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 321 594	-1 464 402
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-510 751	-322 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 810 843	-1 142 234
Årsresultat		-1 810 843	-1 142 234
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 810 843	-1 142 234
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 882 710	-1 142 234
Overføringer annen egenkapital		71 867	
Sum overføringer og disponeringer		-1 810 843	-1 142 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	76 550 519	16 000
Lån til foretak i samme konsern	2	50 726 139	8 706 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 158 378	62 024
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	64 076 114	60 714 086
Sum finansielle anleggsmidler		197 511 150	69 498 310
Sum anleggsmidler		197 511 150	69 498 310
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	2 424 618	1 464 402
Sum fordringer		2 424 618	1 464 402
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 619 016	305 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 619 016	305 210
Sum omløpsmidler		42 043 634	1 769 612
SUM EIENDELER		239 554 784	71 267 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	300 000	30 000
Overkurs		149 730 000	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		150 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	77 438	5 570
Sum opptjent egenkapital		77 438	5 570
Sum egenkapital		150 101 868	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	88 935 514	71 217 268
Øvrig langsiktig gjeld		338 166	
Sum annen langsiktig gjeld		89 273 680	71 217 268
Sum langsiktig gjeld		89 273 680	71 217 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 100	1 904
Kortsiktig konserngjeld	2	92 137	18 750
Annen kortsiktig gjeld		15 000	
Sum kortsiktig gjeld		179 237	20 654
Sum gjeld		89 452 917	71 237 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 554 784	71 267 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599497

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 260 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PIONEER PROPERTY DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: c/o Hospitality Invest AS
Rådhusgata 23
0158 OSLO

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: John Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 22.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 260 118
PIONEER PROPERTY DEVELOPMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	244 484	57 478
Sum kostnader		244 484	57 478
Driftsresultat		-244 484	-57 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 300 740	611 993
Annen renteinntekt		1 149 192	
Sum finansinntekter		3 449 932	611 993
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 526 815	2 018 806
Annen finanskostnad		227	111
Sum finanskostnader		5 527 042	2 018 917
Netto finans		-2 077 109	-1 406 924
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 321 594	-1 464 402
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-510 751	-322 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 810 843	-1 142 234
Årsresultat		-1 810 843	-1 142 234
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 810 843	-1 142 234
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 882 710	-1 142 234
Overføringer annen egenkapital		71 867	
Sum overføringer og disponeringer		-1 810 843	-1 142 234



Organisasjonsnr: 925 260 118
PIONEER PROPERTY DEVELOPMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	76 550 519	16 000
Lån til foretak i samme konsern	2	50 726 139	8 706 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 158 378	62 024
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	64 076 114	60 714 086
Sum finansielle anleggsmidler		197 511 150	69 498 310
Sum anleggsmidler		197 511 150	69 498 310

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Konsernfordringer	2	2 424 618	1 464 402
Sum fordringer		2 424 618	1 464 402

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		39 619 016	305 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 619 016	305 210
Sum omløpsmidler		42 043 634	1 769 612

SUM EIENDELER 239 554 784 71 267 922

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	300 000	30 000
Overkurs		149 730 000	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		150 024 430	24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	77 438	5 570
-------------------	---	--------	-------



Sum opptjent egenkapital	77 438	5 570
Sum egenkapital	150 101 868	30 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld 2	88 935 514	71 217 268
Øvrig langsiktig gjeld	338 166	
Sum annen langsiktig gjeld	89 273 680	71 217 268
Sum langsiktig gjeld	89 273 680	71 217 268
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	72 100	1 904
Kortsiktig konserngjeld 2	92 137	18 750
Annen kortsiktig gjeld	15 000	
Sum kortsiktig gjeld	179 237	20 654
Sum gjeld	89 452 917	71 237 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	239 554 784	71 267 922



Organisasjonsnr: 925 260 118
PIONEER PROPERTY DEVELOPMENT 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 Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Pioneer Property Development AS**

Organisasjonsnr. 925260118

Utarbeidet av:

Intunor Services AS
Godkjent regnskapsselskap
Sandakerveien 140
0484 OSLO
Organisasjonsnr. 981085892



Pioneer Property Development AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	244 484	57 478
Sum driftskostnader		244 484	57 478
DRIFTSRESULTAT		(244 484)	(57 478)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	2 300 740	611 993
Annen renteinntekt		1 149 192	0
Sum finansinntekter		3 449 932	611 993
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	5 526 815	2 018 806
Annen finanskostnad		227	111
Sum finanskostnader		5 527 042	2 018 917
NETTO FINANSPOSTER		(2 077 109)	(1 406 924)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 321 594)	(1 464 402)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(510 751)	(322 168)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 810 843)	(1 142 234)
ÅRSRESULTAT		(1 810 843)	(1 142 234)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(1 882 710)	(1 142 234)
Overføringer annen egenkapital		71 867	(0)
SUM OVERF. OG DISP.		(1 810 843)	(1 142 234)



Pioneer Property Development AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	76 550 519	16 000
Lån til foretak i samme konsern	2	50 726 139	8 706 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 158 378	62 024
Lån til tilknyttet selskap	2	64 076 114	60 714 086
Sum finansielle anleggsmidler		197 511 150	69 498 310
SUM ANLEGGSMIDLER		197 511 150	69 498 310
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	2 424 619	1 464 402
Sum fordringer		2 424 619	1 464 402
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 619 016	305 210
SUM OMLØPSMIDLER		42 043 634	1 769 612
SUM EIENDELER		239 554 784	71 267 922




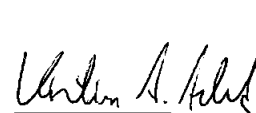
Pioneer Property Development AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	300 000	30 000
Overkurs		149 730 000	0
Annen innskutt egenkapital		(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		150 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	77 438	5 570
Sum opptjent egenkapital		77 438	5 570
SUM EGENKAPITAL		150 101 868	30 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	88 935 514	71 217 268
Øvrig langsiktig gjeld		338 166	0
Sum annen langsiktig gjeld		89 273 680	71 217 268
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 273 680	71 217 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 100	1 904
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	92 137	18 750
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 237	20 654
SUM GJELD		89 452 917	71 237 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 554 784	71 267 922

Oslo den

24/5-2023


John Ivar Busklein
Styrets leder
Roger Adolfsen
Styremedlem
Kristian A. Adolfsen
Styremedlem



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser mm.

Selskapet har ingen ansatte og faller derfor ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i løpet av året.

Note 2 - Mellomværende konsern

Kostnadsførte konsernrenter er kr 5 526 815 og inntektsførte konsernrenter kr 1 370 912 for 2022. Inntektsførte renter til tilknyttet selskap er kr 929 828. Kostnadsført management fee til konsernspiss er kr 15 000.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 413 731	1 464 402
Andre kortsiktige fordringer	10 888	0
Andre langsiktige fordringer	50 726 139	8 706 200
Sum fordringer	53 150 757	10 170 602
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	18 750
Årets avsatte konsernbidrag	92 137	0
Annen langsiktig gjeld	88 935 514	71 217 268
Sum gjeld	89 027 651	71 236 018

Fordringer til tilknyttet selskap inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordringer		
Kongsparken AS	14 643 914	12 714 086
Ramstadsletta Utvikling AS	48 000 000	48 000 000
Smedplassen Eiendom AS	1 432 200	0
Sum langsiktige fordringer	64 076 114	60 714 086



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 321 594
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
+ Mottatt konsernbidrag	2 413 731
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	92 137
- Ytet konsernbidrag	92 137
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-510 751
= Sum betalbar skatt	-510 751
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-510 751
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-510 751
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	510 751
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
= Grunnlag utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt	0	0



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 4 - Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2022:

	Forretningskontor	Eierandel
<u>Morselskap:</u>		
Pioneer Property Development AS	OSLO	
<u>Datterselskaper:</u>		
Evenes Holding AS	Oslo kommune	53,33 %
Steinbekkhaugen AS		100,00 %
Brennemoen Eiendom AS		100,00 %
Norab Eiendom Vest AS		100,00 %
<u>Tilknyttede selskaper:</u>		
Kongsparken A	Rana kommune	50,00 %
Ramstadsletta Utvikling AS	Oslo kommune	40,08 %
Bm3 Eiendom		30,71 %

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Evenes Holding AS, Oslo kommune	53,33 %	53,33 %	-681 630	6 425 761
Steinbekkhaugen AS	100,00 %	100,00 %	-63 975	1 082 020
Brennemoen Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	-817 901	8 297 418
Norab Eiendom Vest AS	100,00 %	100,00 %	0	0
Tilknyttende selskap				
Kongsparken AS	50,00%	50,00%	-4 187 188	7 222 408
Ramstadsletta Utvikling AS	40,80%	40,80%	-307 093	23 430
Bm3 Eiendom AS	30,71%	30,71%	527 858	11 295 009

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 300 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pioneer Property Group ASA	914 839 327	30 000	100,00 %



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	30 000	0	-5 570	5 570	30 000
-Årets resultat				- 1 810 843	-1 810 843
Kap.høyelse	270 000	149 730 000			150 000 000
+Mottatt konsernbidrag				1 882 710	1 882 710
Pr 31.12.	300 000	149 730 000	-5 570	77 437	150 101 867



Protokoll fra styremøte i Pioneer Property Development AS

Den 24.05.2023 ble det avholdt styremøte i selskapets lokaler.

Til stede: John Ivar Busklein, styrets leder
Roger Adolfsen, styremedlem
Kristian Adolfsen, styremedlem

Til behandling forelå:

- 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Styret hadde ingen innsigelser mot innkalling eller dagsorden, og styremøtet ble dermed erklært lovlig satt.
- 2. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022.**
Styret vedtok å fremlegge årsregnskapet 2022 for generalforsamlingen for endelig godkjenning.
- 3. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning:
Revisors honorar dekkes etter regning.
- 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Styret vedtok enstemmig å foreslå at generalforsamlingen fatter følgende beslutning: Det utbetales ikke styrehonorar for 2022
- 5. Fastsettelse av tidspunkt for generalforsamling**
Styret fattet enstemmig slik beslutning:
Aksjeeierne i selskapet innkalles til ordinær generalforsamling 24.05.2023. kl. 11:00 i Rådhusgata 23.

Dagsorden

1. Åpning av generalforsamlingen
 2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter
 3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen
 4. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden
 5. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2022
 6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor
 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer
 8. Eventuelt.
- 6. Eventuelt**
Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet.

* * * *

Oslo 24.05.2023

Alle vedtak var enstemmige. Andre saker forelå ikke til behandling.

John Ivar Busklein

Roger Adolfsen

Kristian Adolfsen



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Pioneer Property Development AS

avholdt 24.05.2023, kl 11.00 i selskapets lokaler

Til behandling forelå følgende saker:

- 1. Åpning av generalforsamlingen**
Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.
- 2. Opprettelse av fortegnelse over fremmøtte aksjeeiere og fullmakter**
Styrets leder opptok en fortegnelse av de møtende aksjeeiere.
Antall stemmerettigede personer representert/oppmøtt:

	Antall aksjer	Aksjonær/Repr. ved
Totalt antall aksjer	30 000	Pioneer Property Group AS ved Roger Adolfsen og John Ivar Busklein
Total representert aksjekapital	30 000	100,0 %

Fortegnelsen ble godkjent av generalforsamlingen.

- 3. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen**
Styreleder ble valgt til å lede møtet. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Roger Adolfsen valgt.
- 4. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Møtelederen reiste spørsmål om det var bemerkninger til innkalling eller dagsorden.

Da det ikke var noen innvendinger, ble innkalling og dagsorden ansett som godkjent. Møtelederen erklærte generalforsamlingen som lovlig satt.
- 5. Godkjenning av årsregnskapet for regnskapsåret 2022**
Årsregnskapet for regnskapsåret 2022 ble enstemmig godkjent.
- 6. Fastsettelse av godtgjørelse til selskapets revisor**
Det ble enstemmig vedtatt å godkjenne godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2022 etter regning.
- 7. Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer**
Det ble enstemmig vedtatt at det ikke skal utbetales godtgjørelse til styrets medlemmer for 2022.

Det var ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 24.05.2023


John Ivar Busklein


Roger Adolfsen



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pioneer Property Development AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pioneer Property Development AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: U1PQJ-7MFFD-SX880-ZA7GJ-BOYKH-33WE3



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-14 08:15:28 UTC



Penneo document key: U1PQJ-7MFFD-SX880-ZA7GJ-BOYKH-33WE3

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Property Group ASA, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 1 - Godtgjørelser mm.

Selskapet har ingen ansatte og faller derfor ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i løpet av året.

Note 2 - Mellomværende konsern

Kostnadsførte konsernrenter er kr 5 526 815 og inntektsførte konsernrenter kr 1 370 912 for 2022. Inntektsførte renter til tilknyttet selskap er kr 929 828. Kostnadsført management fee til konsernspiss er kr 15 000.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 413 731	1 464 402
Andre kortsiktige fordringer	10 888	0
Andre langsiktige fordringer	50 726 139	8 706 200
Sum fordringer	53 150 757	10 170 602
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	18 750
Årets avsatte konsernbidrag	92 137	0
Annen langsiktig gjeld	88 935 514	71 217 268
Sum gjeld	89 027 651	71 236 018

Fordringer til tilknyttet selskap inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordringer		
Kongsparken AS	14 643 914	12 714 086
Ramstadsletta Utvikling AS	48 000 000	48 000 000
Smedplassen Eiendom AS	1 432 200	0
Sum langsiktige fordringer	64 076 114	60 714 086



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2022	2021	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader			-2 321 594
+ Permanente og andre forskjeller			0
+ Endring i midlertidige forskjeller			0
+ Mottatt konsernbidrag			2 413 731
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag			92 137
- Ytet konsernbidrag			92 137
= Inntekt			0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat			-510 751
= Sum betalbar skatt			-510 751
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)			0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)			0
= Ordinær skattekostnad			-510 751
Skattesats i inntektsåret			22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt			-510 751
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag			510 751
= Betalbar skatt i balansen			0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
= Grunnlag utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt	0	0

Noter for Pioneer Property Development AS

Organisasjonsnr. 925260118



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 4 - Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2022:

	Forretningskontor	Eierandel
Morselskap:		
Pioneer Property Development AS	OSLO	
Datterselskaper:		
Evenes Holding AS	Oslo kommune	53,33 %
Steinbekkhaugen AS		100,00 %
Brennemoen Eiendom AS		100,00 %
Norab Eiendom Vest AS		100,00 %
Tilknyttede selskaper:		
Kongsparken A	Rana kommune	50,00 %
Ramstadsletta Utvikling AS	Oslo kommune	40,08 %
Bm3 Eiendom		30,71 %

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Evenes Holding AS, Oslo kommune	53,33 %	53,33 %	-681 630	6 425 761
Steinbekkhaugen AS	100,00 %	100,00 %	-63 975	1 082 020
Brennemoen Eiendom AS	100,00 %	100,00 %	-817 901	8 297 418
Norab Eiendom Vest AS	100,00 %	100,00 %	0	0
Tilknyttende selskap				
Kongsparken AS	50,00%	50,00%	-4 187 188	7 222 408
Ramstadsletta Utvikling AS	40,80%	40,80%	-307 093	23 430
Bm3 Eiendom AS	30,71%	30,71%	527 858	11 295 009

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 300 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pioneer Property Group ASA	914 839 327	30 000	100,00 %

Noter for Pioneer Property Development AS

Organisasjonsnr. 925260118



Pioneer Property Development AS

Noter 2022



Pioneer Property Development AS

Noter 2022

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	30 000	0	-5 570	5 570	30 000
-Årets resultat				- 1 810 843	-1 810 843
Kap.høyelse	270 000	149 730 000			150 000 000
+Mottatt konsernbidrag				1 882 710	1 882 710
Pr 31.12.	300 000	149 730 000	-5 570	77 437	150 101 867



Pioneer Property Development AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	244 484	57 478
Sum driftskostnader		244 484	57 478
DRIFTSRESULTAT		(244 484)	(57 478)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	2	2 300 740	611 993
Annen renteinntekt		1 149 192	0
Sum finansinntekter		3 449 932	611 993
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	2	5 526 815	2 018 806
Annen finanskostnad		227	111
Sum finanskostnader		5 527 042	2 018 917
NETTO FINANSPOSTER		(2 077 109)	(1 406 924)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 321 594)	(1 464 402)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(510 751)	(322 168)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 810 843)	(1 142 234)
ÅRSRESULTAT		(1 810 843)	(1 142 234)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		(1 882 710)	(1 142 234)
Overføringer annen egenkapital		71 867	(0)
SUM OVERF. OG DISP.		(1 810 843)	(1 142 234)



Pioneer Property Development AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	76 550 519	16 000
Lån til foretak i samme konsern	2	50 726 139	8 706 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 158 378	62 024
Lån til tilknyttet selskap	2	64 076 114	60 714 086
Sum finansielle anleggsmidler		197 511 150	69 498 310
SUM ANLEGGSMIDLER		197 511 150	69 498 310
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	2	2 424 619	1 464 402
Sum fordringer		2 424 619	1 464 402
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 619 016	305 210
SUM OMLØPSMIDLER		42 043 634	1 769 612
SUM EIENDELER		239 554 784	71 267 922



Pioneer Property Development AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	300 000	30 000
Overkurs		149 730 000	0
Annen innskutt egenkapital		(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		150 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	77 438	5 570
Sum opptjent egenkapital		77 438	5 570
SUM EGENKAPITAL		150 101 868	30 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	88 935 514	71 217 268
Øvrig langsiktig gjeld		338 166	0
Sum annen langsiktig gjeld		89 273 680	71 217 268
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 273 680	71 217 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 100	1 904
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	92 137	18 750
Annen kortsiktig gjeld		15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 237	20 654
SUM GJELD		89 452 917	71 237 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 554 784	71 267 922

Oslo den . . .

John Ivar Busklein
Styrets lederRoger Adolfsen
StyremedlemKristian A. Adolfsen
Styremedlem



**Årsregnskap 2022
for
Pioneer Property Development AS**

Organisasjonsnr. 925260118

Utarbeidet av:

Intunor Services AS
Godkjent regnskapsselskap
Sandakerveien 140
0484 OSLO



Organisasjonsnr. 981085892